

**MEKANISME PEMBIAYAAN AKAD MURABAHAH  
DI KJKS BMT WALISONGO MIJEN SEMARANG**

**TUGAS AKHIR**

Diajukan untuk Memenuhi Tugas dan Melengkapi Syarat  
Guna Memperoleh Gelar Ahli Madya Perbankan Syariah



Disusun Oleh:

Fitri Zahiroh Mahfudoh

1505015098

Pembimbing :

**PROGRAM STUDI (D3) PERBANKAN SYARI'AH  
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO  
SEMARANG**

**2018**



Ade Yusuf Mujaddid, M.Ag., H

Sawangan Elok Blok BF 2 No 16 Rt 04 Rw 07 Duren Mekar Bojongsari

**PERSETUJUAN PEMBIMBING**

Lamp : 4 (empat) eksemplar

Hal : Naskah Tugas Akhir

a.n. Sdr. Fitri Zahiroh Mahfudoh

Kepada Yth

Dekan Fakultas Febi

UIN Walisongo

Di Semarang

*Assalamu'alaikum Wr. Wb*

Setelah saya meneliti dan mengadakan perbaikan seperlunya bersama ini saya kirim naskah Tugas Akhir saudara:

Nama : Fitri Zahiroh Mahfudoh

NIM : 1505015098

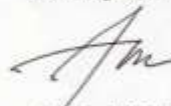
Jurusan : D3 Perbankan Syariah

Judul : MEKANISME PEMBIAYAAN AKAD MURABAHAH DI BMT  
WALISONGO SEMARANG

Dengan ini saya mohon kiranya Tugas Akhir saudara tersebut dapat segera dimonagaskan. Atas perhatiannya saya ucapkan terima kasih.

*Wassalamu'alaikum Wr. Wb*

Semarang, 5 Juni 2018



Ade Yusuf Mujaddid, M.Ag., H  
19670119 199803 1 002





**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO SEMARANG  
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM**

Jl. Prof. Dr. Hamka Kampus III Ngaliyan Semarang  
Telp. (024) 7608454 Semarang 50183  
Website: febi\_walisongo.ac.id – Email: febiwalisongo@gmail.com

**PENGESAHAN**

Nama : Fitri Zahroh Mahfudoh  
NIM : 1505015098  
Program Studi : D3 Perbankan Syariah  
Judul : **“MEKANISME PEMBIAYAAN AKAD MURABAHAH DI  
KJKS BMT WALISONGO MIJEN SEMARANG**

Telah dimunaqosahkan oleh Dewan Penguji Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam  
Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang, pada tanggal:

20 Juli 2018

Dan dapat diterima sebagai kelengkapan ujian akhir dalam rangka menyelesaikan  
studi program Diploma Tiga (D3) Perbankan Syariah Tahun Akademik 2017/2018  
guna memperoleh gelar Ahli Madya Perbankan Syariah.

Semarang, 25 Juli 2018

Mengetahui,

Ketua Sidang/Penguji I,

Sekretaris Sidang/Penguji II,

A. Turmudi, SH., M.Ag.

NIP. 19690708 200501 1 004

H. Ade Yusuf Mujaddid, M. Ag.

NIP. 19670119 199803 1 002

Penguji III,

Penguji IV,

Drs. H. Hasyim Syarbani, M.M.

NIP. 19570913 198203 1 002

Prof. Dr. Mujiyomo, MA.

NIP. 19590215 198503 1 005

Pembimbing,

H. Ade Yusuf Mujaddid, M. Ag.

NIP. 19670119 199803 1 002



## MOTTO

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي  
يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ذَٰلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ  
الرِّبَا وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا..... ﴿٢٧٥﴾

*“orang-orang yang Makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba.....” (QS. Al-Baqarah 2:275)*





## **PERSEMBAHAN**

Puji syukur kepada-mu, tatkala cinta-mu menetes ke jiwa. Titik cerah berlahan beranjak, melayut mesra di puncak, awal kebahagiaan. Nyanyian hati, gejolak, jiwa tak tertahankan muncul bersamaan kata tak terucap.

Selalu tersimpan, terpahat dalam sebuah kado kecil atas doa, perhatian dan perjuangan yang telah mengajarku untuk bisa tersenyum di kala asa tiba-tiba menghilang, selalu menemaniku, memapahku menjemput impian tak terbatas, menggapai, mendekap mahligai bahagia, buat yang tercinta yang tersayang yaitu Kedua orang tuaku (Bapak H. Muflihun dan Ibu Hj. Mutmainah) tercinta yang senantiasa mendoakan dan memberiku bimbingan. Semoga beliau temukan istana kebahagiaan di sisi Allah, dan selalu berada dalam pelukan kasih dan sayang-Nya. Ridhomu adalah SEMANGAT HIDUPKU.



## DEKLARASI

Dengan penuh kejujuran dan tanggung jawab, penulis menyatakan bahwa Tugas Akhir ini tidak berisi materi yang telah pernah ditulis orang lain atau diterbitkan. Demikian juga Tugas Akhir ini tidak berisi satupun pikiran-pikiran orang lain, kecuali informasi yang terdapat dari referensi yang dijadikan bahan rujukan.

Semarang, 20 Juli 2018

Deklarator



Fitri Zahiroh Mahfudoh  
NIM. 1505015098



## TRANSLITERASI ARAB-LATIN

Penulisan transliterasi huruf-huruf Arab Latin dalam disertasi ini berpedoman pada SKB Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan R.I. Nomor: 158/1987 dan Nomor: 0543b/U/1987. Penyimpangan penulisan kata sandang [al-] disengaja secara konsisten supaya sesuai teks Arabnya.

ا	A	ط	ṭ
ب	B	ظ	ẓ
ت	T	ع	‘
ث	Ṣ	غ	G
ج	J	ف	F
ح	h	ق	Q
خ	Kh	ك	K
د	D	ل	L
ذ	Ẓ	م	M
ر	R	ن	N
ز	Z	و	W
س	S	ه	H
ش	Sy	ء	’
ص	ṣ	ي	Y
ض	ḍ		

Bacaan Mad:

ā = a panjang

ī = i panjang

ū = u panjang

Bacaan Diftong:

au = أَوْ

ai = أَيْ

iy = إَيْ



## ABSTRAK

Tugas Akhir ini dengan judul ‘Mekanisme Pembiayaan Akad Murabahah di BMT Walisongo Semarang’ ini merupakan penelitian kualitatif. Adapun permasalahannya : a. bagaimana mekanisme pengajuan pembiayaan dalam pembiayaan murabahah di BMT Walisongo Semarang? b. factor apa saja yang menjadi alasan pembiayaan murabahah di BMT Walisongo Semarang?

Adapun metodologi penelitiannya adalah menggunakan penelitian kualitatif. Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan pendekatan deskriptif kualitatif yaitu menggambarkan dan menganalisis permasalahan yang digunakan. Penelitian kualitatif didasarkan pada data primer dan sekunder. Data primer diperoleh melalui wawancara, observasi, dan dokumentasi. Sedangkan data sekunder diperoleh melalui buku-buku yang berkaitan dengan penelitian.

Hasil penelitian yang telah dilakukan oleh penulis di BMT Walisongo Semarang, dapat disimpulkan sebagai berikut: nasabah yang ingin mengajukan pembiayaan murabahah harus mengikuti prosedur yang sudah ditetapkan oleh pihak BMT Walisongo Semarang dan yang akan diterima oleh costomer service atau account officer. Dengan menyertakan fotocopy identitas KTP suami istri, KK, akta nikah, rekening listrik, telepon beserta fotocopy kepemilikan barang jaminan yang dijaminkan, dan melampirkan foto suami istri 1 lembar. Dan petugas akan melakukan wawancara terlebih dahulu kepada calon nasabah dan survey ke tempat lokasi nasabah. untuk mengetahui apakah layak atau tidak untuk diberikan pembiayaan, dan untuk penilaian pembiayaan murabahah yang ditetapkan di BMT Walisongo Semarang adalah menggunakan prinsip 5C (*character, capacity, capital, condition, collateral*).

Kata kunci : nasabah yang ingin mengajukan pembiayaan murabahah harus mengikuti prosedur





## KATA PENGANTAR

Alhamdulillah puji syukur senantiasa dipanjatkan ke hadirat Allah SWT yang telah memberikan rahmat, taufik dan hidayah serta inayah-Nya kepada penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan Tugas Akhir ini. Shalawat serta salam semoga tetap tersanjung kepada junjungan Nabi Agung Muhammas SAW. Beserta keluarga, para sahabat-sahabatnya dan orang-orang yang senantiasa mengikuti jejaknya.

Penulisan Tugas Akhir ini, dimaksudkan untuk memenuhi tugas dan melengkapi salah satu persyaratan guna memperoleh gelar Ahli Madya Perbankan Syariah di Universitas Islam Negeri (UIN) Walisongo Semarang.

Selanjutnya penulis mengucapkan terima kasih kepada berbagai pihak yang telah turut serta membantu dalam penulisan dan penyusunan Tugas Akhir ini. Kepada yang terhormat:

1. Bapak Prof. H. Muhibbin, M. Ag, selaku Rektor UIN Walisongo Semarang.
2. Bapak Dr. Imam Yahya, M.Ag, selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Walisongo Semarang beserta Wakil Dekan I, II, III.
3. Bapak, Johan Arifin, S.Ag.,MM, selaku Ketua Program Studi D3 Perbankan Syariah UIN Walisongo Semarang.
4. Bapak H. Ade Yusuf Mujadid, M.Ag, selaku Dosen Pembimbing dengan penuh kesabaran dan keteladanan telah berkenan

meluangkan waktu, tenaga dan pikirannya untuk memberikan pengarahan dan pembimbing kepada penulis dalam menyusun Tugas Akhir ini.

5. Seluruh Dosen dan Civitas Akademika Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Walisongo Semarang yang telah membimbing, mengajar dan memberikan pelayanan kepada penulis selama proses belajar di bangku kuliah.
6. Bapak Drs. Nuryanto selaku Manajer KJKS BMT Walisongo Semarang yang telah memberikan ijin bagi penulis untuk melakukan penelitian Tugas Akhir.
7. Ibu Hafidhah, Ibu Ekowati, Ibu Sumiyati dan Bapak Heru Setyawan yang telah memberikan banyak informasi untuk kepentingan penulisan Tugas Akhir.
8. Kakak-kakakku yaitu Mbak Lina Urwatul Izzah, Mbak Layyin Tanal Zulfa, Mbak Kelly Ayu Utami yang memberikan dorongan baik moral, material selama penulis menempuh studi ini, memberikan dukungan dan motivasi sehingga Tugas Akhir ini dapat terselesaikan.
9. Adikku Farha Maemanah yang senantiasa memberikan semangat agar cepat wisuda.
10. Kepada Abah Yai dan Ibu Nyai Pengasuh Pondok Pesantren An-Nur KH. Abdul Karim as syalawy M. Ag (Alm) dan Hj. Lutfah Karim yang selalu memberikan motivasi dan semangat dalam menuntut ilmu, semoga saya dapat membalas jasa-jasanya dengan memberikan yang terbaik dalam segala hal.

11. Kepada Bapak Drs. H. Yusuf, S.H., M.H. yang terus mendukung dan selalu memberikan semangat dan arahan serta bimbingan untuk segera menyelesaikan Tugas Akhir ini.
12. Sahabatku yaitu Yuwis Putri Nila Sari, Rina Ilma Anjani, Yuyun Rohmania Sittah Ayuni, Ulfa Wahyu Istiqomah, Ade Fitriyaningsih, Feti Eri Lestari, Dwi Nor Faiq Zakiyya yang telah member semangat untuk menyelesaikan Tugas Akhir ini.
13. Teman-temanku PONPES An-Nur Tugu Semarang yang selalu member hiburan di kala hati saya dalam keadaan senang maupun susah.
14. Temen-temenku di lingkungan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, Program studi Perbankan Syariah terutama teman-temanku di kelas PBSC angkatan 2015 dan temanku PBSA, PBSB yang telah mengajarku untuk berani berpendapat, mau berdiskusi bersama selama masa perkuliahan dan mengingatkan Tugas Akhir ini cepat selesai.
15. Berbagai pihak secara langsung maupun tidak langsung telah membantu, baik dukungan moral maupun material dengan penyusunan Tugas Akhir ini.

Terima kasih atas semua kebaikan yang telah diberikan, semoga Allah SWT membalas kebaikan untuk semua dan membawa keberkahan di dunia dan akhirat.

Penulis menyadari bahwa dalam penulisan Tugas Akhir ini masih banyak kekurangan sehingga hasilnya jauh dari kesempurnaan, mengingat keterbatasan dan kemampuan penulis. Akhirnya penulis

senantiasa mengharap kritik dan saran demi kesempurnaan Tugas Akhir ini. Semoga Tugas Akhir ini bermanfaat dan mempunyai arti penting dalam proses pemikiran Perbankan Syariah, Amin.

Semarang, 20 Juli 2018

Penulis

Fitri Zahiroh Mahfudoh

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL .....</b>	<b>i</b>
<b>HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING.....</b>	<b>ii</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN.....</b>	<b>iii</b>
<b>HALAMAN MOTTO .....</b>	<b>iv</b>
<b>HALAMAN PERSEMBAHAN.....</b>	<b>v</b>
<b>HALAMAN DEKLARASI.....</b>	<b>vi</b>
<b>HALAMAN PEDOMAN TRANSLITERASI.....</b>	<b>vii</b>
<b>HALAMAN ABSTRAK .....</b>	<b>viii</b>
<b>HALAMAN KATA PENGANTAR.....</b>	<b>ix</b>
<b>HALAMAN DAFTAR ISI.....</b>	<b>xiii</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah .....	10
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian .....	11
D. Tinjauan Pustaka .....	12
E. Metode Penelitian.....	16
F. Sistematika Penulisan.....	17
<b>BAB II LANDASAN TEORI</b>	
A. Tinjauan Umum Tentang Murabahah .....	20
1. Pengertian Murabahah.....	20
2. Landasan Hukum Penerapan Akad Jual Beli.....	22
3. Fatwa DSN Tentang Ketentuan Murabahah.....	25
4. Rukun Murabahah .....	28
5. Syarat Murabahah.....	29

6. Pembiayaan Murabahah di BMT Walisongo.....	30
7. Skema Aplikasi Pembiayaan Murabahah .....	31
8. Jaminan dalam Pembiayaan Murabahah.....	33

### **BAB III GAMBARAN UMUM OBJEK PENELITIAN**

A. Deskriptif KJKS BMT Walisongo.....	37
1. Sejarah Berdirinya BMT Walisongo.....	37
2. Visi dan Misi BMT Walisongo .....	40
3. Struktur Organisasi BMT Walisongo.....	41
4. Produk-produk dan Pelayanan BMT Walisongo.....	46
5. Jenis Angsuran yang digunakan untuk Pembiayaan ....	55
6. Penilaian Kelayakan Pembiayaan .....	57
7. Pengawasan Pembiayaan di BMT Walisongo.....	60
8. Pembiayaan Bermasalah .....	61
9. Kebijakan dan Penyelesaian Pembiayaan .....	62

### **BAB IV PEMBAHASAN**

1. Mekanisme Pengajuan Pembiayaan dan Prinsip Penilaian Pembiayaan Murabahah di BMT Walisongo.....	68
2. Analisis.....	72

### **BAB V PENUTUP**

A. Kesimpulan .....	77
B. Saran/Rekomendasi .....	78
C. Penutup .....	78

### **DAFTAR PUSTAKA**

### **LAMPIRAN**

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Masalah**

Lembaga Keuangan Syariah adalah lembaga yang dalam aktifitasnya, baik penghimpunan danan maupun dalam rangka penyaluran dananya memberikan dan mengenakan imbalanatau dasar prinsip syariah yaitu jual beli dan bagi hasil.yang dimaksud dengan mengkhususkan diri untuk melakukan kegiatan tertentu adalah melaksanakan kegiatan pembiayaan jangka panjang, pembiayaan untuk mengembangkan koperasi, pengembangan pengusaha golongan ekonomi lemah atau pengusaha kecil, pengembangan ekspor non migrasi dan pengembangan pembangunan perumahan.

Lembaga Keuangan Syariah, dalam setiap transaksi tidak mengenal bunga, baik dalam menghimpun tabungan investasi masyarakat ataupun dalam pembiayaan bagi dunia usaha yang membutuhkannya. Menurut Rs. M. Umer Chapra, penghapusan bunga akan menghilangkan sumber ketidakadilan antara penyedia dana dan pengusaha. Keuntungan total pada modal akan dibagi di antara kedua pihak menurut keadilan. Pihak penyedia dana tidak akan dijamin dengan laju keuntungan di depan meskipun bisnis itu ternyata tidak menguntungkan.

System bunga akan merugikan penghimpunan modal, baik suku bunga tersebut tinggi maupun rendah. Suku bunga yang

tinggi akan menghukum pengusaha sehingga akan menghambat investasi dan formasi modal yang pada akhirnya akan menimbulkan penurunan dalam produktivitas dan kesempatan kerja serta laju pertumbuhan yang rendah.<sup>1</sup> Suku bunga yang rendah akan menghukum para penabung dan menimbulkan ketidakmerataan pendapatan dan kekayaan, karena suku bunga yang rendah akan mengurangi, rasio, tabungan kotor, merangsang pengeluaran konsumtif sehingga akan menimbulkan tekanan inflasioner, serta mendorong investasi yang tidak produktif dan spekulatif yang pada akhirnya akan menciptakan kelangkaan modal dan menurunnya kualitas investasi.

Cirri-ciri sebuah Lembaga Keuangan Syariah dapat dilihat dari hal-hal sebagai berikut:

1. Dalam menerima titipan dan investasi, Lembaga Keuangan Syariah harus sesuai dengan Fatwa Dewan Pengawas Syariah.
2. Hubungan antara investor (penyimpan dana), pengguna dana, dan Lembaga Keuangan Syariah sebagai intermediary institution, berdasarkan kemitraan, bukan hubungan debitur-kreditur.
3. Bisnis Lembaga Keuangan Syariah bukan hanya berdasarkan profit oriented, tetapi juga falah oriented, yakni kemakmuran di dunia dan kebahagiaan di akhirat.

---

<sup>1</sup> Heri Sudaesono. *Bank dan lembaga keuangan syariah*, Yogyakarta: Ekonisia 2013, hlm 32



4. Konsep yang digunakan dalam transaksi Lembaga Syariah berdasarkan prinsip kemitraan bagi hasil, jual beli atau sewa menyewa guna transaksi komersial, dan pinjam meminjam (qard/kredit) guna transaksi social.
5. Lembaga Keuangan Syariah hanya melakukan investasi yang halal dan tidak menimbulkan kemudharatan serta tidak merugikan syair islam.

Dalam membangun sebuah usaha, salah satu yang dibutuhkan adalah modal. Modal dalam pengerian ekonomi syariah bukan hanya uang, tetapi meliputi materi bai'at berupa uang maupun materi lainnya, serta kemampuan dan kesempatan. Salah satu modal yang penting adalah sumber daya insane yang mempunyai kemampuan di bidangnya.

Berdasarkan fatwa-fatwa DSN yang terkait dengan pembiayaan, adanya jaminan untuk pembiayaan diperoleh. Namun bagaimana bentuk pengikatan jaminan tersebut tidak ditegaskan lebih lanjut dalam praktek perbankan syariah, apabila mengenai suatu tindakan tidak ditentukan pengaturannya dalam UU Perbankan Syariah, peraturan Bank Indonesia dan Fatwa Dewan Syariah dan sebagaimana UU No 7 tahun 1992 tentang perbankan syariah sebagaimana telah diubah dengan UU No 10 tahun 1998.

Dalam pembiayaan akad murabahah adalah transaksi jual beli suatu barang sebesar harga perolehan barang ditambah dengan margin yang disepakati oleh para pihak, dimana penjual

menginformasikan terlebih dahulu harga perolehan kepada pembeli. Dan hal tersebut yang menjadi dasar terjadinya jual beli secara *murabahah* (menggunakan akad murabahah sehingga hal ini dapat dijadikan produk yang paling utama atau di unggulkan di dalam perbankan syariah.

BMT (*Baitul Maal Wa Tamwil*) adalah suatu lembaga berorientasi social keagamaan yang kegiatan utamanya menampung serta menyalurkan dana masyarakat berdasarkan ketentuan yang telah ditetapkan al quran dan sunnah rasulnya karena berorientasi social keagamaan, ia tidak dapat di manipulasi untuk kepentingan bisnis atau mencari laba (profit). Termonologi Baitu Al Mal dan Baitul Tamwil. Istilah al-mal dari kata bait berarti bangunan atau rumah, sedangkan al mal artinya harta benda atau kekayaan. Jadi baitu al mal berarti rumah harta benda atau kekayaan. Namun baitul mal juga diartikan sebagai perbendaharaan (umum atau Negara). Sedangkan baitul mal dilihat dari istilah fikih adalah suatu lembaga yang bertugas mengurus kekayaan Negara terutama keuangan, baik berkenan dengan pemasukan dan pengelolaan, maupun yang terkait dengan pengeluaran. Sedangkan baitl tamwil berarti rumah penyimpanan harta milik pribadi yang dikelola oleh suatu lembaga.<sup>2</sup>

Dalam lembaga keuangan syariah, khususnya perbankan syariah *Bai' Al-Murabahah* diterapkan sebagai produk

---

<sup>2</sup> Dr. A. Wangsawidjaja Z., S. H., M. H. *Pembiayaan Bank Syariah* Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama 2012, hlm 5

pembiayaan untuk membiayai pembelian barang-barang konsumen, kebutuhan modal kerja, dan kebutuhan investasi. Pembiayaan dalam bentuk konsumen seperti pembelian kendaraan, rumah dan barang-barang multiguna (barang elektronik, pelengkapan rumah tangga, renovasi rumah dan barang-barang kebutuhan konsumen lainnya).<sup>3</sup>

Mekanisme penerapan murabahah di Lembaga Keuangan Syariah, didasarkan pada asumsi bahwa nasabah membutuhkan barang/objek tertentu, tetapi kemampuan financial tidak mencukupi untuk melakukan pembayaran secara tunai, untuk itulah nasabah berhubungan dengan LKS, namun Lembaga Keuangan Syariah tidak memiliki investory terhadap barang/objek yang dibutuhkan nasabah, maka LKS melakukan pembelian barang yang diinginkan nasabah kepada pihak lainnya seperti barang supplier/pemasok, dealer, developer, atau penyedia barang lainnya, dengan demikian Lembaga Keuangan Syariah bertindak selakupembeli yang kemudian akan dijual kembali kepada nasabah pemesan dengan harga jual yang disepakati.

Harga yang disepakati adalah harga jual yaitu harga beli plus margin dan biaya-biaya yang timbul dari proses pembelian barang tersebut, apabila pembelian barang dari supplier atau pemasok yang dibeli oleh LKS mendapatkan potongan harga/diskon, dan hal tersebut terjadi sebelum dilakukan

---

<sup>3</sup> Prof, Dr.Fathurrahman Djamil. M. A. *penerapan hokum perjanjian dalam transaksi di lembaga syariah* Jakarta: Sinar Grafika, 2013, hlm 5

perjanjian (akad) dengan nasabah. Akan tetapi apabila potongan harga itu terjadi setelah akad dilakukan, maka pembagian diskon tersebut dilakukan berdasarkan perjanjian yang dimuat dalam akad antara Lembaga Keuangan Syariah dan nasabah.

BMT memiliki basis kegiatan ekonomi rakyat dengan falsafat yang sama yaitu dari anggota dan untuk anggota. Berdasarkan Undang-Undang RI Nomor 25 tahun 1992, BMT berhak menggunakan badan hukum koperasi. Berdasarkan UU tersebut BMT pada dasarnya sama dengan koperasi simpan pinjam atau unit simpan pinjam konvensional, perbedaannya hanya terletak pada kegiatan operasional yang menggunakan prinsip syariah dan etika moral dengan melihat kaidah halal dan haramnya dalam melakukan usahanya.<sup>4</sup>

Fungsi dan peran koperasi menurut UU No. 25 Tahun 1992 yaitu:

1. Membangun dan mengembangkan potensi dan kemampuan ekonomi anggota pada khususnya dan masyarakat pada umumnya untuk meningkatkan kesejahteraan ekonomi dan sosialnya.
2. Berperan secara aktif dalam upaya mempertinggi kualitas kehidupan manusia dan masyarakat.
3. Memperkokoh perekonomian rakyat sebagai dasar kekuatan dan ketahanan perekonomian nasional.

---

<sup>4</sup> Hendar S. E., Si. *Manajemen Perusahaan Koperasi*, Jakarta: Erlangga, 2010, hlm 10

4. Berusaha untuk pewujudan dan mengembangkan perekonomian nasional yang merupakan usaha bersama berdasarkan atas asas kekeluargaan dan demokrasi ekonomi.

BMT Walisongo mulai operasional sejak tanggal 9 September 2005, para pendiri yang secara kebetulan mayoritas adalah para dosen dan karyawan fakultas syariah bermaksud mensejahterakan anggota sekaligus sebagai laboratorium bagi mahasiswa D3 Perbankan Syariah fakultas FEBI khususnya adalah mahasiswa UIN Walisongo pada umumnya untuk mengimplementasikan apa yang telah dipelajari di bangku kuliah untuk diterapkan dalam praktek keseharian dunia kerja dalam lembaga keuangan syariah.<sup>5</sup>

Dalam pengembangan usaha, pendiri sepakat untuk selalu berusaha untuk mengembangkan koperasi ini dengan penambahan anggota-anggota baru yang melibatkan masyarakat diluar kampus, sehingga keberadaan koperasi dapat dirasakan oleh semua masyarakat baik dari intern UIN Walisongo maupun masyarakat umum yang tergabung dalam keanggotaan KJKS BMT Walisongo. Legalitas koperasi kita ini telah mendapatkan pengesahan dari pemerintah melalui kantor pelayanan koperasi PK dan M Propinsi Jawa Tengah Nomer 13119/BH/KDK II/X/2006 tanggal 27 Nopember 2006.

---

<sup>5</sup> Profit BMT Walisongo

Sebagai salah satu bentuk BMT adalah merupakan lembaga keuangan berbadan hukum koperasi yang bergerak di bidang jasa keuangan syariah yaitu melayani anggota dan calon anggota dalam bertransaksi dengan jenis produk simpanan dan pembiayaan syariah. Ada beberapa produk simpanan yang paling banyak diminati oleh nasabah yaitu meliputi simpanan SIRELA (Simpanan Sukarela), dan SIJANGKA (Simpanan Berjangka). Salah satu akad dalam melakukan pembiayaan yang sering digunakan di BMT Walisongo yaitu akad murabahah . murabahah adalah jual beli yang dilakukan seseorang dengan harga awal ditambah dengan margin yang yang disepakati oleh kedua belah pihak dimana penjual menginformasikan terlebih dahulu harga perolehan kepada pembeli. Dalam menyalurkan pembiayaan berdasarkan akad murabahah, UU Perbankan Syariah memberikan penjelasan bahwa yang dimaksud dengan akad murabahah adalah akad pembiayaan suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai keuntungan yang disepakati.<sup>6</sup>

Dalam hal ini untuk menilai bagaimana mekanisme pengajuan pembiayaan yang ada di BMT Walisongo adalah harus menilai layak dan tidaknya barang/agunan yang akan di jadikan jaminan dalam pembiayaan, keyakinan dan kemampuan dan kesanggupan oleh nasabah untuk melunasi kredit sesuai dengan

---

<sup>6</sup> Dr. A. Wangsawidjaja Z., S.H., M. H. *pembiayaan bank syariah*, Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2012, hlm 200

yang diperjanjikan. Berupa barang yang akan di agunankan itu benar-benar milik sendiri dan barang yang berharga. Dan juga harus meliputi penilaian watak, kemampuan, modal, agunan, dan usaha yang dimiliki oleh nasabah. Untuk factor yang menjadi alasan adalah peminat dari masyarakat mijen sekitar dan juga pedagang mikro yang adadi pasar mijen yang menjadikan masyarakat sekitar lebih mudah untuk melakukan pembiayaan. Lebih memudahkan masyarakat sekitar melakukan pembiayaan yang sedang membutuhkan modal yang cepat dan aman. Banyak sekali masyarakat sekarang yang ingin membutuhkan yang cepat dan aman, seperti halnya pedagang sekarang ingin melaukan usaha harus memiliki modal yang besar. Dan bagaimana cara KJKS BMT Walisongo Semarang untuk lebih menarik minat nasabah lebih banyak dan selalu lebih mementingkan kebutuhan calon nasabah kita yang sedang membutuhkan dana, dengan melakukan pembiayaan murabahah yang begitu mudah diaplikasikan kepada masyarakat untuk menarik minatnya nasabah, untuk melukan pembiayaan disini. Dalam *Bai' Al Murabahah* penjual harus memberitahu harga produk yang dibeli dan menentukan suatu tingkatan keuntungan sebagai tambahan.<sup>7</sup> Akad Murabahah adalah transaksi jual beli suatu barang sebesar harga perolehan barang ditambah dengan margin yang disepakati oleh pihak, dimana penjual menginformasikan terlebih dahulu

---

<sup>7</sup> Syafii Antoni Muhammad *Bank Syariah: Dari Teori ke Praktek*. Jakarta: Gema Insani: jln. Kalibata Utara II No. 84 Jakarta 12740, hlm 101

harga perolehan penjual adalah margin keuntungan yang lebih tinggi jika dibandingkan dengan harga pembelian secara tunai. Sedangkan jual beli barang atau uang diharamkan seperti halnya diartikan sebagai riba, dalam hal disini tidak diperjual beli barang atau uang dimaksudkan, yaitu kami memberi modal kerja kepada calon nasabah yang membutuhkannya dan ditambah dengan margin.

Setiap produk yang ditawarkan di BMT Walisongo akan menggunakan akad/perjanjian sesuai dengan dasar syariah yang seharusnya dengan perjanjian atau kesepakatan bertransaksi dapat diartikan sebagai komitmen yang terbingkai dengan nilai-nilai syariah. Seperti halnya di BMT Walisongo yaitu menggunakan akad pembiayaan murabahah (jual beli). Dari pengamatan seperti yang terlihat penggunaan akad untuk pembiayaan sudah sesuai dengan yang ditentukan oleh syariah dan prinsip-prinsip syariah. Dari latar belakang masalah di atas maka penulis tertarik melakukan penelitian ini dengan membahas judul tentang **“MEKANISME PEMBIAYAAN AKAD MURABAHAH DI KJKS BMT WALISONGO MIJEN SEMARANG”**.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, maka permasalahan dalam penelitian ini dapat dirumuskan sebagai berikut:



1. Bagaimana Mekanisme pengajuan pembiayaan dan prinsip penilaian pembiayaan murabahah di BMT Walisongo Mijen Semarang?
2. Bagaimana Menganalisis mekanisme pengajuan pembiayaan dan prinsip penilaian pembiayaan murabahah di BMT Walisongo mijen semarang?

### **C. Tujuan dan Manfaat Penelitian**

1. Tujuan dari penelitian ini yang dilakukan penulis di BMT Walisongo Mijen Semarang adalah sebagai berikut:
  - a. Untuk mengetahui gambaran umum mengenai mekanisme pengajuan pembiayaan dalam prinsip penilaian pembiayaan murabahah di BMT Walisongo Mijen Semarang.
  - b. Untuk mengetahui factor-faktor yang menjadikan alasan pembiayaan akad murabahah dijadikan sebagai produk unggulan.
2. Manfaat yang dapat di ambil dalam penelitian ini adalah:
  - a. Bagi peneliti
    - Melatih bekerja dan berfikir kreatif dan inovatif dengan mencoba mengaplikasikan teori-teori yang dipelajari di bangku kuliah, lapangan maupun dunia kerja.

- Untuk meningkatkan pengetahuan praktikum berkaitan dengan ilmu pengetahuan yang diperoleh ditempat magang.
- Menambah pengalaman turun langsung di lapangan, masuk ke dalam dunia kerja dan untuk melatih mental masing-masing.
- Dan untuk memenuhi salah satu syarat guna mencapai Ahli Madya pada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Walisongo Semarang.
- Langsung bias sharing dalam maslah perbankan.

b. Bagi BMT Walisongo

Untuk memperkenalkan produk-produk yang ada di BMT Walisongo kepada masyarakat sehingga dapat memberikan informasi dan pengetahuan.

c. Bagi masyarakat

Sebagai informasi dan pengetahuan bagi masyarakat yang menginginkan mengajukan pembiayaan di BMT Walisogo Mijen Semarang.

#### **D. Tinjauan Pustaka**

Mengenai masalah pembiayaan murabahah sudah banyak dibahas dalam buku jurnal, maupun karya ilmiah lainnya. Untuk mendukung persoalan yang lebih mendalam terhadap masalah diatas, penulis berusaha untuk melakukan penelitian

terhadap literature yang relevan dengan pokok masalah dan penyusunan tugas akhir. Di antara penelitian terdahulu yang terkait dengan masalah penelitian ini sebagai berikut:

1. Skripsi yang berjudul “*analisis terhadap murabahah sebagai akad dalam produk pembiayaan di KJKS BINAMA*” yang dilakukan oleh Rifa Mawati mahasiswa IAIN Walisongo membahas tentang kegunaan akad murabahah dalam semua produk pembiayaan yang ada di KJKS BINAMA, yang meliputi tentang penerapan akad pada produk murabahah, murabahah dipilih sebagai akad pada semua produk pembiayaan. Dapat disimpulkan bahwa di KJKS BINAMA hanya menggunakan akad murabahah sebagai akad untuk semua produk pembiayaan. Didalam penerapan sebagai suatu tujuan pinjam-meminjam antara mitra dan KJKS BINAMA. Dengan dipilihnya menggunakan akad pembiayaan murabahah adalah lebih mudah diaplikasikan, pelaksanaannya yang mudah, memberikan keuntungan dan risikonya kecil.
2. Dalam penulisan yang berjudul “mekanisme pembiayaan murabahah di BPRS Asad Alif Sukorejo Kendal”. Yang disusun oleh Yanuar Tri Nugraha IAIN Walisongo Semarang meneliti tentang bagaimana proses pembiayaan di BPRS Asad Alif Sukorejo Kendal, hubungan antara jaminan dengan pembiayaan murabahah. Dari penelitian yang dilakukan oleh Yanuar Tri Nugraha dapat disimpulkan sebagai berikut:

- a. Setiap pembiayaan yang disalurkan oleh sebuah lembaga keuangan wajib mensyaratkan adanya jaminan/agunan untuk mengatasi ketika ada pembiayaan bermasalah.
  - b. Dalam penilaian terhadap jaminan/agunan yang diajukan oleh nasabah, BPRS Asad Alif harus mempertimbangkan umur jaminan, harga jual, jaminan bila dijual harga pasarannya berapa.
  - c. Dengan adanya perjanjian dan pengikatan terhadap jaminan akan mempermudah BPRS Asad Alif dalam proses eksekusi jaminan tersebut ketika nasabah debitur tidak mampu lagi melunasi angsuran pembiayaan.
3. Skripsi yang berjudul “ aplikasi pembiayaan murabahah pada sektor usaha mikro di BMT Pasadena Semarang “yang dilakukan oleh Farida Ratna Wijyanti IAIN Walisongo Semarang yang membahas tentang aplikasi pembiayaan murabahah pada sektor usaha mikro di BMT Pasadena Semarang yang meliputi aplikasi operasional, metode angsuran pembiayaan murabahah pada sektor usaha mikro, analisa kemampuan membayar nasabah pembiayaan murabahah serta hambatan dalam aplikasi pembiayaan murabahah di BMT Pasadena Semarang. Dapat diambil kesimpulan bahwa pengertian murabahah di BMT Pasadena Semarang yaitu pembiayaan berupa talangan dana yang dibutuhkan oleh nasabah untuk membeli jasa/barang dengan kewajiban mengembalikan talangan dana tersebut, seluruhnya ditambah

margin keuntungan BMT pada jangka murabahah pada sektor usaha mikro. Nasabah harus mengikuti prosedur yang sudah telah ditetapkan oleh BMT Pasadena Semarang, yang menjadi pedoman dalam melakukan analisis adalah aspek personal, aspek jaminan, aspek keuangan serta prinsip analisis yang dipakai BMT Pasadena Semarang adalah *character, chapacity, capital, collateral, conditional*. Pasadena juga menggunakan prinsip *personality, purpose, respect, dan payment*. Dari penelitian yang dilakukan Farida Ratna Wijyanti sebagai berikut:

- a. Dalam pengajuan pembiayaan murabahah pada sektor usaha mikro nasabah harus mengikuti prosedur yang telah ditetapkan oleh BMT Pasadena Semarang, disamping itu nasabah harus mau di survei atau di analisis adalah aspek personal, aspek jaminan, dan aspek keuangan serta aspek prinsip analisi yang di pakai di BMT Pasadena adalah *character, chapacity, capital, collateral, conditional*. Selain itu BMT Pasadena juga menggunakan prinsip *personality, purpose, prospect, dan payment*.
- b. Dalam pelaksanaan pembiayaan murabahah dapat dikatakan sukses karena pembiayaan murabahah khususnya untuk usaha mikro adalah produk pembiayaan yang lebih banyak diminati nasabah karena kebanyakan nasabah berprofesi di bidang usaha mikro, sehingga

sangat mendukung prinsip penentuan margin yang dipakai tidak terdapat unsur penipuan diantara kedua belah pihak.

- c. Sistem angsuran yang dipakai dalam aplikasi pembiayaan murabahah ini lain dari koperasi yang lain karena sistemnya adalah margin dibayar di awal yang di catat langsung dalam pembukuan pokok angsuran tidak dapat ditutup atau dilunasi pada pertengahan periode/jangka waktu.

Penelitian yang saya lakukan ini juga sama menggunakan akad murabahah tetapi penelitian yang saya lakukan ini adalah Pada pembiayaan akad muarabahah di BMT Walisongo Mijen Semarang, yang meliputi mekanisme pengajuan pembiayaan dan prinsip penilaian pembiayaan murabahah serta faktor-faktor yang menjadi alasan pembiayaan murabahah dijadikan produk unggulan di BMT Walisongo mijen semarang.

## **E. Metode Penelitian**

Metode penelitian adalah suatu cara kerja untuk memahami obyek-obyek yang menjadi sasaran atau tujuan penelitian.<sup>8</sup>Dalam penulisan ini penulis menggunakan beberapa metode penelitian sebagai berikut:

---

<sup>8</sup> Husein Umar, *Research methods in finance and banking*, Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2002, hlm 46

### 1. Jenis penelitian

Penelitian ini merupakan jenis penelitian kualitatif yang mana penelitian kualitatif adalah penelitian yang bermaksud untuk memahami fenomena tentang apa yang dialami oleh subyek penelitian dengan cara deskriptif dalam bentuk kata-kata yang bahasa pada suatu konteks khusus yang ilmiah dan memanfaatkan berbagai metode ilmiah. Dan sebagai metode kualitatif untuk memperoleh data-data yang dibutuhkan.

### 2. Sumber data

- a. Primer yaitu data yang di dapat dari sumber pertama baik dari individu ataupun perseorangan. Penulis mengumpulakn datanya melalui wawancara, interview dengan karyawan. Dan data yang di dapat antara lain dari profil, brosur, formulir dan data-data lainnya di BMT Walisongo
- b. Sekunder yaitu data primer yang diolah secara lebih lanjut dan disajikan baik oleh pihak pengumpulan data primer atau pihak lain. Data sekunder yang diperoleh dari laporan-laporan maupun dari referensi buku-buku.

## **F. Sistematika Penulisan**

Tugas Akhir (TA) ini di bagi menjadi empat bab yaitu:

**BAB I      PENDAHULUAN**

Bab ini merupakan bab pendahuluan yang akan membahas tentang garis besar penulisan tugas akhir ini. Yang terdiri dari latar belakang permasalahan, tujuan dan manfaat hasil penelitian, tinjauan pustaka, metode penelitian, sistematika penulisan.

## BAB II LANDASAN TEORI

Bab ini membahas tentang tinjauan umum tentang murabahah yaitu pengertian murabahah, landasan hukum penerapan akad jual beli, fatwa DSN ketentuan murabahah, rukun murabahah, syarat murabahah, pembiayaan murabahah, skema aplikasi pembiayaan murabahah, dan jaminan dalam pembiayaan murabahah.

## BAB III PEMBAHASAN

Bab ini membahas tentang sejarah berdirinya, visi dan misi BMT Walisongo Mijen Semarang, wilayah kerja BMT Walisongo Mijen Semarang, produk-produk BMT Walisongo Mijen Semarang, struktur organisasi BMT Walisongo Mijen Semarang.

## BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab ini membahas tentang ulasan mengenai pembiayaan yang berisi tentang permasalahan yang diangkat yaitu pembahasan mengenai



mekanisme pengajuan pembiayaan dan prinsip penilaian pembiayaan murabahah di KJKS BMT Walisongo Mijen Semarang.

## BAB V      PENUTUP

Bab ini merupakan bab terakhir sekaligus bab penutup. Bab ini terdiri dari kesimpulan, saran dan kritik.

## LAMPIRAN

## **BAB II**

### **LANDASAN TEORI**

#### **A. Tinjauan Umum Tentang Murabahah**

##### **a. Murabahah**

###### **1. Pengertian Murabahah**

*Murabahah* adalah transaksi jual beli suatu barang sebesar harga perolehan barang ditambah dengan margin yang disepakati oleh para pihak, dimana penjual menginformasikan terlebih dahulu harga perolehan kepada pembeli. Dalam penyaluran pembiayaan berdasarkan akad pembiayaan murabahah, Undang-Undang Perbankan Syariah memberikan penjelasan bahwa yang dimaksud dengan akad murabahah adalah akad pembiayaan suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai keuntungan yang disepakati. Dalam pembiayaan berdasarkan akad murabahah, bank bertindak sebagai pihak penyedia dana dalam kegiatan transaksi murabahah dengan nasabah.

Fuqaha mendefinisikan murabahah adalah jual beli dengan harga pokok ditambah keuntungan yang diketahui. Dan para fuqaha mensifati murabahah sebagai bentuk jual beli atas dasar kepercayaan. DSN mendefinisikan *murabahah*, yaitu menjual suatu barang dengan menegaskan

harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba. Bank Indonesia mendefinisikan *murabahah* adalah akad jual beli antar bank dengan nasabah. Bank membeli barang yang diperlukan nasabah dan menjual kepada nasabah yang bersangkutan sebesar harga pokok ditambah dengan keuntungan yang disepakati.<sup>1</sup>

*Murabahah* dalam praktik adalah apa yang diistilahkan dengan *bai al-murabahah* liamir bisy-syira' yaitu permintaan seseorang atau pembeli terhadap orang lain untuk membelikan barang dengan ciri-ciri yang ditentukan. Muhammad mendefinisikan *murabahah* adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati. Dalam *bai' al-murabahah*, penjual harus memberi tahu harga produk yang ia beli dan menentukan suatu tingkatan keuntungan sebagai tambahannya.<sup>2</sup> Dalam fatwa DSN No. 04/DSN MUI/IV/2000 tentang *murabahah* antara lain ditegaskan bahwa jaminan dalam *murabahah* dibolehkan, agar nasabah serius dengan pesannya.<sup>3</sup> Jual beli dengan

---

<sup>1</sup> Prof. Dr. H. Faturrahman Djamil, M.A., *penerapan hukum perjanjian dalam transaksi di LKS*, Jakarta: Sinar Grafika, 2013, hlm.108

<sup>2</sup> Syafi'i antoni, Muhammad, *bank syariah dan teori ke praktek*, Jakarta: Gema Insani 2001, hlm 101

<sup>3</sup> Dr. A. H. Wangswidjaja Z., S.H., M.H., *pembiayaan bank syariah*, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama 2012, hlm 201

akad *murabahah* adalah mekanisme jual beli dengan murabahah ialah ketika nasabah membutuhkan suatu barang kemudian mengajukan permintaan tersebut kepada pihak bank setelah disetujui, pihak bank akan membeli barang tersebut dan nasabah akan menerima barang dari pihak bank dengan harga sebesar harga pokok (historical cost) ditambah dengan besarnya keuntungan yang diinginkan pihak bank, tentu harus ada kesepakatan mengenai hal tersebut pada saat perjanjian (anshori, 2008:21).<sup>4</sup>

Dari pengertian *murabahah* yang diuraikan diatas dapat disimpulkan bahwa pembiayaan murabahah adalah akad pembiayaan jual beli barang pada harga asal ditambahkan dengan tambahan keuntungan yang disepakati (margin). Pembiayaan murabahah berupa talangan dana yang dibutuhkan oleh nasabah untuk membeli suatu barang/jasa dengan kewajiban mengembalikan talangan dan tersebut seluruhnya ditambah dengan margin keuntungan bank pada waktu jatuh tempo.

## 2. Landasan Hukum Penerapan Akad Jual Beli Dalam Praktik Perbankan Syariah

---

<sup>4</sup> Muhammad Nadrattuzaman, *produk keuangan islam di Indonesia dan Malaysia*, Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2013, hlm 35

### a. Al-Quran

Ayat ini menunjukkan bolehnya melakukan transaksi jual beli dan *murabahah* merupakan salah satu bentuk dari jual beli.

#### 1. Dalam firman Allah:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ  
تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ....

*Artinya : “Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil (tidak benar), kecuali dengan jalan perniagaan/perdagangan yang berlaku atas dasar suka sama suka diantara kamu” (QS.An-Nisaa:29).<sup>5</sup>*

#### 2. Dalam firman Allaah:

وَإِنْ كَانَ ذُو عُسْرَةٍ فَنَظِرَةٌ إِلَىٰ مَيْسَرَةٍ....

*Artinya: “Dan jika (orang berhutang itu) dala, kesukaran, maka berilah tangguh sampai ia berkelapangan...” (QS. Al-Baqarah (2): 280)<sup>6</sup>*

---

<sup>5</sup> QS. An-Nisa’ (4): 29

<sup>6</sup> QS. Al-Baqarah (2): 280

## b. Hadits

### 1. Hadits Nab SAW:

عن أبي سعيد الخدري رضي الله عنه أن رسول الله صلى الله عليه وآله وسلم قال: إنما البيع عن تراض, (رواه البيهقي وابن ماجه و صححه ابن حبان)

*“Dari Abu Sa’id Al-Khudri bahwa Rasulullah SAW bersabda: sesungguhnya jual beli itu harus dilakukan suka sama suka.” (HR. Al-baihaqi dan Ibnu Majah, serta dinilai shahih oleh Ibnu Hibban)<sup>7</sup>*

### 2. Hadits Nabi SAW :Nasa’i, Abu Dawud, Ibnu Majah, dan Ahmad:

لي ألوا حد يحل عر ضه وعقوبته...

*“menunda-nunda (pembayaran) yang dilakukan oleh orang mampu menghalalkan harga diri dan pemberian sanksi kepadanya.”<sup>8</sup>*

Bagi jumhur ulama, murabahah adalah salah satu jenis jual beli yang dihalalkan oleh syara’. Oleh sebab itu, secara umum ia tunduk kepada rukun dan syarat jual

---

<sup>7</sup> HR.AL-baihaqi dan Ibnu Malik, serta dinilai shahih oleh Ibnu Hibban

<sup>8</sup> Nisa’i, Abu Dawud, Ibnu Majah, dan Ahmad

beli. Walaupun begitu, terdapat beberapa syarat khusus untuk jual beli murabahah ini, yaitu:

- a. Penjual hendaknya menyatakan modal yang sebenarnya bagi barang yang hendak dijual.
- b. Pembeli setuju dengan keuntungan yang ditetapkan oleh penjual sebagai imbalan dari harga perolehan/harga beli barang, yang selanjutnya menjadi harga jual barang secara murabahah.
- c. Sekiranya ada ketidak jelasan/ketidak cocokan masalah harga jual barang, maka pihak pembeli boleh membatalkan akad yang telah dijalankan, sehingga bubarlah jual beli secara murabahah tersebut.
- d. Barang yang dijual secara murabahah bukan barang ribawi.

### 3. Fatwa DSN Tentang Ketentuan Murabahah<sup>9</sup>

Pembiayaan murabahah telah diatur dalam fatwa DSN No. 04/DSN-MUI/IV/2000. Dalam fatwa tersebut disebutkan ketentuan umum mengenai Murabahah yaitu sebagai berikut:

---

<sup>9</sup> Dr. Muhammad,. M.Ag, *modal-modal akad pembiayaan di bank syariah (panduan teknis pembuatan akad/perjanjian pembiayaan pada bank syariah)*, Yogyakarta: UII Press 2009, hlm 62

- a. Bank nasabah harus melakukan akad murabahah yang bebas riba.
- b. Barang diperjual belikan tidak diharamkan oleh syariah islam.
- c. Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang-barang yang telah disepakati kualifikasinya.
- d. Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembeli ini harus sah dan bebas riba.
- e. Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara berhutang.
- f. Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungannya. Dalam kaitan ini bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.
- g. Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati.
- h. Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah berupa pengikatan jaminan dan atau asumsi.



- i. Jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga (akad wakalah), akad jual beli murabahah harus dilakukan setelah barang, secara prinsip, menjadi milik bank.

Aturan yang dikenakan kepada nasabah dalam murabahah ini dalam fatwa DSN adalah sebagai berikut:

- a. Nasabah mengajukan permohonan dan perjanjian pembelian suatu barang atau asset kepada bank.
- b. Jika bank menerima permohonan tersebut, ia harus membeli terlebih dahulu asset yang dipesannya secara sah dengan pedagang.
- c. Bank kemudian menawarkan asset tersebut kepada nasabah dan nasabah harus menerima (membeli)nya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakatinya, karena secara hukum perjanjian tersebut mengikat, kemudian kedua belah pihak harus membuat kontrak jual beli.
- d. Dalam jual beli ini bank dibolehkan meminta nasabah untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesan.
- e. Jika nasabah kemudian menolak membeli barang tersebut, biaya riil bank harus dibayar dari uang muka tersebut.

- f. Jika uang muka kurang dari kerugian yang harus ditanggung oleh bank, bank dapat meminta kembali kerugiannya kepada nasabah.

#### 4. Rukun Murabahah

##### a. Penjual (Ba'i)

Penjual merupakan seseorang yang menyediakan alat komoditas atau barang yang dijual belikan, kepada konsumen atau nasabah.

##### b. Pembeli (Al-Musyteri')

Pembeli merupakan seseorang yang membutuhkan barang untuk digunakan dan biasa didapatkan ketika melakukan transaksi dengan penjual.

##### c. Barang yang dibeli (Al-Mabi')

Barang yang diperjual belikan merupakan salah satu unsure terpenting demi suksesnya transaksi. Contohnya alat komoditas transaksi, alat kebutuhan rumah tangga dan lain-lainnya.

##### d. Harga (tsaman)

Harag merupakan unsure terpenting dalam jual beli karena merupakan suatu nilai tukar dari barang yang akan atau sudah dijual.

##### e. Ijab qabul

Para ulama fiqih sepakat menyatakan bahwa unsure utama dari jual beli adalah kedua belah pihak, kedua

belah pihak dapat dilihat dari ijab qabul yang dilangsungkan. Menurut para ulama ijab qabul perlu diungkapkan secara jelas dan transaksi yang bersifat meninggalkan kedua belah pihak, seperti akad jual beli, akad sewa, dan akad nikah.

#### 5. Syarat Ba'I Murabahah

- a. Penjual memberitahu biaya modal dari murabahah
- b. Kontrak pertama harus sah sesuai dengan rukun yang ditetapkan.
- c. Kontrak harus bebas dari murabahah.
- d. Penjual harus menjelaskan kepada pembeli bila terjadi cacat atau barang sesuai pembelian.
- e. Penjual harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang.

Secara prinsip, jika syarat dalam a, b, atau e tidak terpenuhi, maka pembeli memiliki pilihan:

1. Melanjutkan pembelian seperti apa adanya.
2. Kembali pada penjual yang menyatakan ketidaksetujuan atas barang yang dijual.
3. Membatalkan barang.

Jual beli secara murabahah diatas hanya untuk barang atau produk yang telah dikuasai atau memiliki oleh penjual pada waktu negosiasi dan

berkontrak. Bila produk tidak dimiliki oleh penjual, system yang digunakan adalah *murabahah kepada pemesan pembelian* (murabahah KPP). Hal ini dinamakan demikian karena si penjual semata-mata mengadakan barang untuk memenuhi kebutuhan si pembeli yang memesannya.<sup>10</sup>

## 6. Jenis produk pembiayaan

### 1. Pembiayaan dengan akad murabahah

Akad murabahah yaitu akad transaksi jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (margin) yang disepakati oleh penjual dan pembeli. Karakteristiknya adalah penjual harus memberitahu harga produk yang ia beli dan menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahan.<sup>11</sup>

Persyaratan untuk mengajukan pembiayaan ini adalah:

- a. Beragama islam
- b. Memiliki usaha dan pekerjaan tetap
- c. Mengisi formulir pengajuan pembiayaan
- d. Fotocopy KTP suami istri 3 lembar
- e. Fotocopy KK 1 lembar
- f. Fotocopy agunan

---

<sup>10</sup> Syafi'i Antonio, Muhammad, *bank syariah dari teori ke praktek*, Jakarta: Gema Insani Press, 2001. Hlm 103

<sup>11</sup> Kasmir, *bank dan lembaga keuangan lainnya*, Jakarta: rajawali pers, 2012, hlm 85

g. Bersedia di survey<sup>12</sup>

## 2. Pembiayaan dengan akad Ba'I Bistaman Ajil

Pengertian akad BBA yaitu akad pembiayaan dengan konsep jual beli antara BMT dan nasabah dimana BMT mendapat keuntungan (margin) dari penjualan tersebut. Pengembalian pokok dan keuntungan dilakukan dengan cicilan.<sup>13</sup>

Persyaratn untuk pengajuan pembiayaan:

- a. Beragama islam
- b. Memiliki usaha dan pekerjaan tetap
- c. Mengisi formulir pengajuan pembiayaan
- d. Fotocopy KTP suami istri 3 lembar
- e. Fotocopy KK 1 lembar
- f. Fotocopy agunan
- g. Bersedia di survey<sup>14</sup>

## 7. Skema Aplikasi Pembiayaan Murabahah

Secara umum aplikasi pembiayaan murabahah dapat digambarkan sebagai berikut:

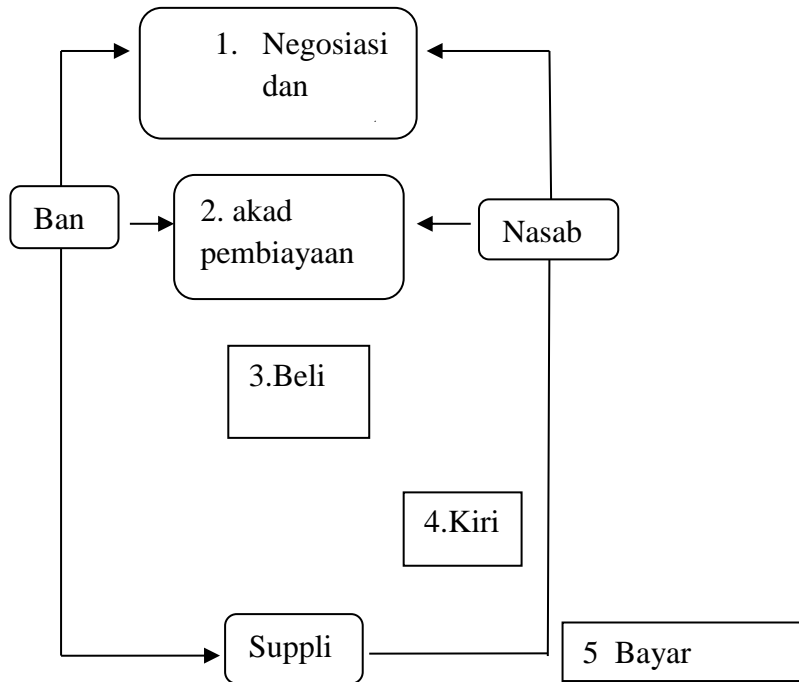
---

<sup>12</sup> Eprints. Walisongo.ac.id, sejarah berdirinya BMT Waliosngo, di unduh pada tanggal 24 Mei 2018 pukul 10:15 WIB

<sup>13</sup> Eprints. Walisongo.ac.id, sejarah berdirinya BMT Walisongo, di unduh pada tanggal 24 Mei 2018 pukul 10:40 WIB

<sup>14</sup> Eprints. Walisongo.ac.id, sejarah berdirinya BMT Walisongo, di unduh pada tanggal 24 Mei 2018 pukul 11:00 WIB

### Skema teknis Pebankan Penyaluran dan Murabahah



Keterangan :

- Bank dan nasabah melakukan negoisasi dan persyaratan akad murabahah.
- Setelah kedua belah pihak bernegosiasi dan setuju atas persyaratan yang ada di bank dan nasabah melakukan akad jual beli.
- Bank syariah memesan barang yang telah dipesan nasabah kepada pemasok atau penjual utama.

- d. Setelah barang dipesan supplier mengirimkan barang kepada nasabah.
  - e. Nasabah menerima barang pesanan dan dokumen yang diperlukan dari supplier.
  - f. Nasabah membayar pembelian barang dagangan kepada bank sesuai kesepakatan, secara tunai atau tangguh, lama pembayaran dan sebagainya.
8. Jaminan Dalam Pembiayaan Murabahah
- a) Pengertian jaminan/agunan pembiayaan

Sehubungan dengan fungsi bank syariah sebagaimana lembaga perantara (intermediaty) tersebut dalam kaitanya penyaluran dana masyarakat atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah, bank syariah mengandung resiko kegagalan atau kemacetan dalam pelunasannya sehingga dapat berpengaruh terhadap kesehatan bank syariah dan UUS, untuk mengurangi resiko tersebut, maka undang-undang tentang perbankan mewajibkan bank untuk melakukan penilaian yang saksama terhadap jaminan termasuk agunan (jaminan yang bersifat kebendaan) dan jaminan non kebendaan (immaterial) lainnya sebelum memberikan pembiayaan kepada calon debiturnya. Agunan pembiayaan atau jaminan adalah keyakinan bank

atas kesanggupan debitur untuk melunasi kredit sesuai dengan yang diperjanjikan dalam perjanjian pembiayaan.

- a. Yang dimaksud dengan jaminan kredit atau pembiayaan adalah keyakinan atau kemampuan dan kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi kredit sesuai dengan yang diperjanjikan.
- b. Jaminan kredit atau pembiayaan dalam arti luas meliputi watak, kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha yang dimiliki dari nasabah. Dalam arti sempit jaminan kredit atau pembiayaan adalah Agunan.
- c. Jenis agunan/pembiayaan
  1. Agunan pokok yaitu berupa barang, proyek atau hak tagih yang dibiayai dengan fasilitas pembiayaan yang bersangkutan.
  2. Agunan tambahan yaitu berupa barang, surat berharga, atau garansi resiko yang ditambah sebagai agunan tambahan dan tidak dibiayai dengan fasilitas pembiayaan. Barang yang tidak berkaitan langsung dengan obyek yang dibiayai.



b) Fungsi jaminan/agunan kredit/pembiayaan

Jaminan secara umum berfungsi sebagai jaminan pelunasan pembiayaan jaminan kredit/pembiayaan berupa watak, kemampuan, modal, dan prospek usaha yang dimiliki oleh nasabah merupakan jaminan immaterial yang berfungsi sebagai *firs way out*. Dengan jaminan immaterial tersebut, debitur diharapkan dapat mengelola modal dan perusahaannya dengan baik sehingga memperoleh pendapatan (revenue) bisnis guna melunasi pembiayaan yang telah diterimanya dari bank syariah atau UUS sesuai dengan akad pembiayaan.

Jaminan kredit/pembiayaan yang berupa agunan bersifat material/kebendaan berfungsi sebagai *second way out*. Sebagai *second way out*, pelaksanaan penjualan agunan (eksekusi) baru dilakukan apabila debitur gagal (wanprestasi) atau macet dalam pelunasan/pembayaran kembali pembiayaan melalui *firs way out*.

c) Jaminan dalam hukum nasional

Dalam tata hukum nasional, jaminan dapat di golongan sebagai berikut:

- a. Dilihat dari kelahirannya, jaminan ada yang lahir karena Undang-Undang dan jaminan yang lahir karena perjanjian.
- b. Dilihat dari sifatnya, jaminan ada yang bersifat kebendaan dan juga ada yang bersifat perorangan.
- c. Dilihat dari wujud objeknya, jaminan ada yang berwujud (*material*) dan yang tidak berwujud (*imaterial*).
- d. Dilihat dari jenis benda yang menjadi objek jaminan, jaminan ada yang berupa benda bergerak dan jaminan berupa benda tidak bergerak.
- e. Dikaitkan dengan objek yang dibiayai fasilitas kredit/pembiayaan, jaminan dalam bentuk agunan ada yang berupa agunan pokok dan agunan tambahan.

Pada dasarnya, jaminan atau agunan bukanlah salah satu rukun atau syarat yang mutlak untuk dipenuhi dalam akad pembiayaan. Hanya saja agunan yang dimaksudkan untuk menjaga agar nasabah atau debitur tidak main-main dengan perjanjian pembiayaan yang telah disepakati oleh kedua belah pihak bank dan nasabah.

## **BAB III**

### **GAMBARAN UMUM OBJEK PENELITIAN**

#### **A. DESKRIPTIF KJKS BMT WALISONGO MIJEN**

##### **1. Sejarah Berdirinya KJKS BMT Walisongo Mijen Semarang**

KJKS BMT Walisongo Mijen adalah lembaga keuangan syariah milik UIN Walisongo Semarang yang akan menjadi salah satu pioneer lembaga keuangan syariah dengan tujuan untuk membangun dan mengembangkan ekonomi umat, serta menjadi laboratorium ekonomi syariah bagi Civitas akademik Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Walisongo Semarang.<sup>1</sup>

KJKS BMT Walisongo Mijen Semarang sebagai lembaga keuangan syariah yang berdiri atas perpaduan dua lembaga yang saling mendukung yaitu lembaga akademik (program D III Perbankan dan Ekonomi Islam di UIN Walisongo Semarang) dan lembaga praktisi (KJKS BMT Walisongo Mijen Semarang). UIN Walisongo Semarang khususnya program program D III Perbankan Syariah dan Ekonomi Islam UIN

---

<sup>1</sup> Eprint. Walisongo. Ac.id, tentang sejarah berdirinya BMT Walisongo Mijen Semarang, di unduh pada tanggal 01 Mei 2018 pukul 10:30 WIB

Walisongo Semarang menyiapkan insane perbankan yang professional yang berbasis syariah.<sup>2</sup>

Koperasi Jasa Keuangan Syariah (KJKS BMT Walisongo Mijen Semarang mulai beroperasi sejak tanggal 9 September 2005, para pendirinya yang secara kebutuhan mayoritas adalah para dosen dan karyawan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Walisongo Semarang bermaksud mensejahterakan anggota. Dalam pengembangan usahanya, pendiri sepakat untuk selalu berusaha mengembangkan koperasi ini dengan penambahan anggota-anggota baru yang melibatkan masyarakat di luar kampus, sehingga keberadaanya koperasi dapat dirasakan oleh semua warga masyarakat baik dari intern UIN Walisongo Semarang maupun masyarakat umum yang tergabung dalam keanggotaan KJKS BMT Walisongo Mijen Semarang.<sup>3</sup>

Legalitas koperasi ini telah mendapat pengesahan dari Dinas Koperasi Provinsi Jawa Tengah dengan Nomor: 14119/BH/KDK.II/X/2006 tanggal 27 November 2006.<sup>4</sup>

---

<sup>2</sup> Eprints. Walisongo.ac.id, tentang sejarah berdirinya BMT Walisongo Mijen Semarang. Di unduh pada tanggal 01 Mei 2018 pukul 11:50 WIB

<sup>3</sup> Buku rapat Anggota Tahunan KJKS BMT Walisongo Mijen Semarang, Hlm. 13

<sup>4</sup> Buku rapat Anggota Tahunan, KJKS BMT Walisongo Mijen Semarang, Hlm. 14

Pada mulanya KJlami KS BMT Walisongo Mijen Semarang di bawah manajemen dari BMT Ben Taqwa mengalami krisis maka sejak tanggal 9 September 2005 KJKS BMT Walisongo mulai membuka usahanya sendiri.

Sampai pada tutup buku tahun 2015 ini anggota yang terlayani baik dalam bentuk simpanan maupun pembiayaan telah mencapai 1800 (95%) masyarakat luar kampus 90 (5%). Dan guna pelayanan maksimum terhadap anggota dan calon anggota KJKS BMT Walisongo Mijen telah melakukan kerjasama dengan pihak-pihak luar, baik dengan lembaga keuangan perbankan, lembaga keuangan social, antar koperasi, dan lembaga keuangan non bank maupun yang lainnya.

Di antara kerjasama dengan lembaga lain, antara lain sebagai berikut:

- a. Bank Muamalat Indonesia (BMI)
- b. Bank Syariah Mandiri (BSM)
- c. P. T Cahaya Aqila

Untuk pengembangan SDM pengelola dan pengurus setiap awal bulan diadakan briefing pengembangan SDM di kantor KJKS BMT Walisongo Mijen yang membahas tentang pendalaman ilmu syariah, marketing, akuntansi serta evaluasi

bulanan dan laporan pertanggungjawaban pengelola kepada pengurus dan lain-lain.<sup>5</sup>

## 2. Visi dan Misi

Visi

“solusi tepat pembangunan dan pengembangan ekonomi umat sesuai system syariah”.

Misi

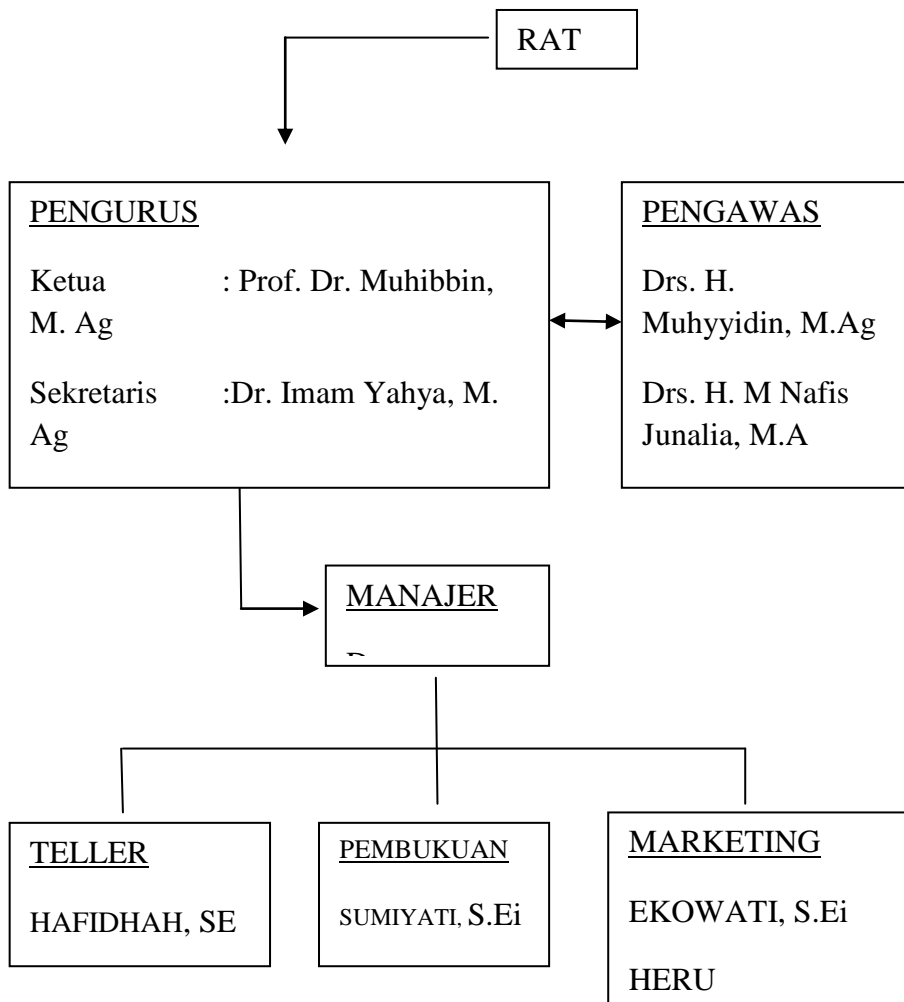
- a. Membangun ekonomi umat dengan system syariah.
- b. Menjadikan BMT Walisongo pioneer Lembaga Keuangan Syariah.
- c. Melayani umat tanpa membedakan status social.
- d. Melaksanakan program ekonomi kerakyatan serta integral dan komprehensif.
- e. Menjadikan BMT Walisongo sebagai Laboratorium praktikum ekonomi syariah bagi civitas akademika Fakultas Ekonomi dan Bisnis Syariah UIN Walisongo Semarang.<sup>6</sup>

---

<sup>5</sup> Buku rapat Anggota Tahunan , KJKS BMT Walisongo Mijen Semarang, Hlm. 14-15

<sup>6</sup> Buku rapat Anggota Tahunan, KJKS BMT Walisongo Mijen Semarang, Hlm. 20

### 3. Struktur Organisasi<sup>7</sup>



<sup>7</sup> Buku rapat Anggota Tahunan, KJKS BMT Walisongo Mijen Semarang, Hlm. 23

Tugas masing-masing bagian adalah:

a. Dewan Pengawas Syariah

Tugas pengawas:

1. Melakukan pengawasan terhadap pelaksanaan kebijaksanaan dan pengelolaan koperasi
2. Membuat laporan tertulis tentang hasil pengawasannya
3. Melakukan rencana kerja yang sesuai dengan keputusan rapat anggota
4. Mengawasi, mengevaluasi dan mengarahkan pelaksanaan pengelolaan BMT yang dijalankan agar tetap mengikuti kebijakan dan keputusan yang disetujui oleh rapat anggota
5. Melaporkan operasional BMT pada rapat anggota akhir tahun

Wewenang pengawas:

1. Meneliti catatan yang ada pada koperasi
2. Mendapatkan segala keterangan yang diperlukan<sup>8</sup>

b. Pengurus

Tugas dan tanggung jawab pengurus

1. Merumuskan kebijakan sesuai dengan apa yang menjadi tujuan dari organisasi

---

<sup>8</sup> Eprints. Walisongo.ac.id, sejarah BMT Walisongo, di unduh pada tanggal 23 Mei 2018 pukul 15.00 WIB



2. Menggali modal dan pinjaman-pinjaman serta mengawasi
3. Memberikan pengarahan-pengarahan yang menyangkut pengelolaan organisasi
4. Mampu menyediakan adanya eksekutif atau manajer yang cakap dalam organisasi<sup>9</sup>

c. Manajer

Tugasa manajer:

1. Memotifasi karyawan atau staf-stafnya
2. Menjalankan pencapaian target atas *lending* maupun *funding* yang sudah ditargetkan
3. Mengadakan briefing dan evaluasi setiap harinya
4. Membuat suasana yang islami
5. Membuat draf pencapaian target secara priodik<sup>10</sup>

Wewenang manajer:

1. Mengadakan evaluasi terhadap kinerja bawahan
2. Menyetujui pembiayaan sesuai dengan ketentuan yang berlaku
3. Membuat rencana jangka pendek
4. Mendelegasikan tugas dan wewenang kepada yang ditunjuk<sup>11</sup>

---

<sup>9</sup> Eprints. Walisongo.ac.id, sejarah BMT Waliosngo, di unduh pada tanggal 23 Mei 2019 pukul 13:35 WIB

<sup>10</sup> Eprints. Walisongo.ac.id, sejarah BMT Walisongp. Di unduh pada tanggal 23 Mei 2018 pukul 14:00 WIB

d. Teller

Tugas teller:

1. Memberikan pelayanan terbaik kepada anggota atau nasabah, baik untuk hal penarikan maupun penyetoran
2. Menghitung keadaan keuangan atau transaksi setiap harinya
3. Mengatur dan mempersiapkan pengeluaran uang tunai yang telah disetujui manajer
4. Menandatangani formulir serta slip dari anggota atau nasabah serta mendokumentasikannya

Wewenang teller:

1. Mengatur pola administrasi secara efektif
2. Mengajukan pengeluaran kas kepada manajer
3. Menunda penarikan-penarikan bila persyaratan yang diberikan kurang
4. Mengeluarkan dan operasional<sup>12</sup>

e. Pembukuan

Tugas pembukuan:

1. Menandatangani administrasi keuangan, menghitung bagi hasil serta menyusun laporan keuangan

---

<sup>11</sup> Eprints. Walisongo.ac.id, sejarah BMT Walisongo, di unduh pada tanggal 23 Mei 2018 pukul 14:30 WIB

<sup>12</sup> Eprints. Walisongo.ac.id, sejarah BMT Walisongo, di unduh pada tanggal 23 Mei 2018 pukul 14:50 WIB

2. Melaksanakan kegiatan pelaksanaan kepada peminjam serta melakukan pembinaan agar pembiayaan tidak macet
  3. Menyusun laporan secara priodik<sup>13</sup>
- f. Marketing
- Tugas marketing:
1. Menjalankan tugas laporan yaitu: menawarkan produk-produk dari KJKS BMT Walisongo Mijen Semarang
  2. Membuka daftar kunjungan kerja harian dalam sepekan mendatang dan pada akhir pecan berjalan
  3. Mengatur rute kunjungan ke nasabah per harinya
  4. Membuat laporan harian pemasaran individual untuk funding, lending dan konfirmasi kepada manajer
  5. Melakukan pendataan nasabah potensial, baik perorangan maupun pimpinan jami'yyah pengajian yang akan dikunjungi
  6. Melakukan pembinaan hubungan yang baik dengan nasabah melalui bantuan konsultasi bisnis, diskusi manajemen maupun bimbingan pengelolaan keuangan secara blok system masing-masing moneter

---

<sup>13</sup> Eprints. Walisongo.ac.id, sejarah BMT Walisongo, di unduh pada tanggal 23 Mei 2018 pukul 18:00 WIB

7. Melaporkan kepada manajer tentang kebdala-kendala yang dihadapi<sup>14</sup>

#### **4. Produk-produk dan pelayanan BMT Walisongo Mijen Semarang**

Dalam bidang pelayanan KJKS BMT Walisongo berusaha melayani anggota dan calon anggota yang ada di wilayah semarang dan sekitarnya, sampai saat ini daerah operasionalnya yang telah dilayani adalah:

1. Kecamatan Mijen
2. Kecamatan Ngaliyan
3. Kecamatan Tembalang
4. Kecamatan Boja Kendal
5. Kecamatan Limbangan Kendal
6. Kecamatan Tugu
7. Kecamatan Banyumanik<sup>15</sup>

Dalam proses pelayanan KJKS BMT Walisongo Mijen Semarang memberikan kemudahan bagi para anggota dan calon anggotanya dalam bertransaksi. Kemudahan proses transaksi ini diwujudkan dalam berbagai jenis produk layanan oleh KJKS BMT Walisongo Mijen Semarang yang ditawarkan kepada

---

<sup>14</sup> Eprints. Walisongo.ac.id, sejarah BMT Walisongo, di unduh pada tanggal 23 Mei 2018 pukul 18:30 WIB

<sup>15</sup> Buku rapat Anggota Tahunan, hlm 16

anggota dan calon anggota, berupa produk simpanan atau tabungan maupun produk pembiayaan yaitu:

a. Jenis produk simpanan

1) Simpanan sukarela (Si Reli)

Produk simpanan ini di dasarkan atas prinsip syariah dengan akad wadiah yadhammanah dan mudharabah. Adapun syarat dan ketentuannya adalah sebagai berikut:<sup>16</sup>

- a) Biaya pembukuan rekening Rp 20.000
- b) Fotocopy identitas diri (KTP/SIM/PASPOR dll)

Keuntungan dari simpanan sukarela ini adalah:

- a) Dapat ditarik sewaktu-waktu
- b) Tidak ada biaya administrasi
- c) Tidak ada potongan tiap bulan
- d) Mendapat bagi hasil tiap bulan

2) Simpanan berjangka (Si Jangka)

Simpanan berjangka (Si Jangka) merupakan simpanan deposito yang berdasarkan pada prinsip syariah dengan akad mudharaba. Syarat pembukuan rekening ini adalah:<sup>17</sup>

---

<sup>16</sup> Observasi di KJKS BMT Walisongo tanggal 24 Januari 2018

<sup>17</sup> Wawancara manajer BMT Walisongo Bapak Nuryanto pada tanggal 24 Januari 2018

- a) Fotocopy identitas diri
- b) Sudah memiliki tabungan si ela (digunakan untuk pembagian bagi hasil tiap bulan)
- c) Setoran pertama untuk deposito minimal Rp 1.000.000

Jangka waktu perhitungan bagi hasil

- a) 1 bulan (Rp 6.000) setiap Rp 1.000.000
- b) 3 bulan (Rp 6.500) setiap Rp 1.000.000
- c) 6 bulan (Rp 7.500) setiap Rp 1.000.000
- d) 12 bulan (Rp 8.500) setiap Rp 1.000.000<sup>18</sup>

Perhitungannya:

Misalkan tuan A mendepositokan uangnya di BMT Walisongo dengan uang sebesar Rp 3.000.000 selama 3 bulan, maka berapa bagi hasil yang akan diterima tuan A per bulan?

Jawab:

$$6.500 \times 3 \text{ (dalam jutaan)} = \text{Rp } 19.500$$

Jadi selama 3 bulan tuan A akan mendapat bagi hasil sebesar  $\text{Rp } 19.500 \times 3 \text{ (bulan)} = \text{Rp } 58.000$ <sup>19</sup>

Kelebihan simpanan berjangka:

- a) Tidak ada biaya administrasi
- b) Tidak ada potongan per bulan

---

<sup>18</sup> Observasi di KJKS BMT Walisongo pada tanggal 24 Januari 2018

<sup>19</sup> Obsernasi di KJKS BMT Walisongo pada tanggal 24 Januari 2018

- c) Ada layanan antar jemput tabungan
  - b. Pembiayaan Murabahah di BMT Walisongo

Menurut Undang-Undang Perbankan Nomor 10 Tahun 1998 kredit adalah pembiayaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak meminjam melunasi utang setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga, sedangkan pengertian pembiayaan secara luas berarti *financing* atau pembelanjaan, yaitu penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut, setelah uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.<sup>20</sup>

Adapun jenis pembiayaan yang diberikan oleh BMT Walisongo menurut penggunaannya adalah sebagai berikut:

---

<sup>20</sup> Kasmir, *bank dan lembaga keuangan lainnya*, Jakarta: rajawali pers, 2012, hlm 85

a. Pembiayaan Konsuntif

Pembiayaan konsuntif adalah pembiayaan yang ditujukan untuk keperluan konsumsi nasabah yang bersangkutan atau dengan kata lain pembiayaan yang tidak berkembang.

b. Pembiayaan Modal Kerja

Pembiayaan modal kerja adalah pembiayaan yang diberikan kepada pengusaha baik dibidang perdagangan umum, jasa atau industry yang tujuan menggunakan pembiayaannya adalah untuk menambah modal kerja untuk meningkatkan volume yaitu untuk menutupi kebutuhan pembelian persediaan ataupun membiayai piutang dagang.

c. Murabahah Investasi (MI)

Murabahah investasi adalah pembiayaan jangka menengah atau panjang yang tujuannya untuk pembelian barang modal yang diperlukan untuk rehabilitasi, perluasan, atau pembuatan proyek baru.



c. Jenis produk pembiayaan

1. Pembiayaan dengan akad murabahah

Akad murabahah yaitu akad transaksi jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (margin) yang disepakati oleh penjual dan pembeli. Karakteristiknya adalah penjual harus memberitahu harga produk yang ia beli dan menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahan.<sup>21</sup>

Persyaratan untuk mengajukan pembiayaan ini adalah:

- a. Beragama islam
- b. Memiliki usaha dan pekerjaan tetap
- c. Mengisi formulir pengajuan pembiayaan
- d. Fotocopy KTP suami istri 3 lembar
- e. Fotocopy KK 1 lembar
- f. Fotocopy agunan
- g. Bersedia di survey<sup>22</sup>

2. Pembiayaan dengan akad Ba'I Bistaman Ajil

Pengertian akad BBA yaitu akad pembiayaan dengan konsep jual beli antara BMT dan nasabah dimana BMT mendapat keuntungan (margin) dari penjualan

---

<sup>21</sup> Eprints. Walisongo.ac.id, sejarah berdirinya BMT Walisongo, di unduh pada tanggal 24 Mei 2018 pukul 10:00 WIB

<sup>22</sup> Eprints. Walisongo.ac.id, sejarah berdirinya BMT Walisongo, di unduh pada tanggal 24 Mei 2018 pukul 10:15 WIB

tersebut. Pengembalian pokok dan keuntungan dilakukan dengan cicilan.<sup>23</sup>

Persyaratn untuk pengajuan pembiayaan:

- a. Beragama islam
  - b. Memiliki usaha dan pekerjaan tetap
  - c. Mengisi formulir pengajuan pembiayaan
  - d. Fotocopy KTP suami istri 3 lembar
  - e. Fotocopy KK 1 lembar
  - f. Fotocopy agunan
  - g. Bersedia di survey<sup>24</sup>
- d. Persyaratan dokumen untuk mengajukan pembiayaan:
- 1. Fotocopy KTP suami istri, jika belum menikah disertakan fotocopy KTP orang tua
  - 2. Fotocopy KK
  - 3. Fotocopy BPKB dan STNK terbaru
  - 4. Serta dokumen pendukung lainnya
  - 5. Jaminan BPKB (motor minimal tahun 2008) dan jaminan BPKB mobil (minimal tahun 2000)

Jaminan sertifikat

- 1. Fotocopy KTP suami istri, jika belum menikah disertai fotocopy KTP orang tua

---

<sup>23</sup> Eprints. Walisongo.ac.id, sejarah berdirinya BMT Walisongo, di unduh pada tanggal 24 Mei 2018 pukul 10:40 WIB

<sup>24</sup> Eprints. Walisongo.ac.id, sejarah berdirinya BMT Walisongo, di unduh pada tanggal 24 Mei 2018 pukul 11:00 WIB

2. Fotocopy KK
  3. Fotocopy PBB (SPPT dan STTS) terakhir
  4. Serta dokumen pendukung lainnya<sup>25</sup>
- e. Penjelasan prosedur pembukuan rekening sirela dan sijangka

**Prosedur pembukuan Si Rela:**

1. Nasabah dating ke KJKS BMT Walisongo Mijen Semarang untuk pembukuan tabungan
2. Nasabah mengisi formulir pendaftaran serta mencantumkan fotocopy identitas diri (KTP/SIM/STNK)
3. Membayar Rp 20.000 (Rp 10.000 merupakan simpanan pokok, dan Rp 10.000 minimal untuk tabungan)<sup>26</sup>

**Prosedur pembukuan Si Jangka**

1. Nasabah dating ke KJKS BMT Walisongo Mijen untuk pembukuan si jangka
2. Nasabah mengisi formulir pendaftaran dan fotocopy identitas (KTP/SIM/STNK)
3. Bila calon nasabah belum memiliki tabungan Si Rela, maka syarat untuk membuka si jangka harus mempunyai tabungan si rela lebih dulu. Tabungan si rela itu nantinya bila selama mendeposito calon nasabah mendapat bagi hasil, maka bagi hasil itu akan masuk di tabungan si rela.

---

<sup>25</sup> Brosur BMT Walisongo

<sup>26</sup> Obsevasi di KJKS BMT Walisongo

4. Minimal deposito Rp 1.000.000
  5. Kemudian nasabah diberi pilihan akan mendeposito uangnya selama berapa bulan (1,3,6,12 bulan)<sup>27</sup>
- f. Prosedur pengajuan pembiayaan
1. Nasabah datang ke KJKS BMT Walisongo Mijen
  2. Nasabah memenuhi persyaratan yang telah ditetapkan oleh KJKS BMT Walisongo Mijen
  3. Setelah nasabah melengkapi persyaratan, maka dari pihak BMT akan mensurvey (berdasarkan 5C), apakah nasabah tersebut akan diterima atau ditolak pengajuannya menunggu persetujuan dari pengurus
  4. Jika pengajuan pembiayaannya memakai jaminan orang lain maka nasabah harus melampirkan fotocopy KTP (suami istri) dan KK yang dipinjam jaminan, kemudian melampirkan surat keterangan pinjam jaminan (bermatrai Rp 6.000), kemudian ada saksi dan disahkan oleh pejabat setempat.
  5. Jika pembiayaannya sudah cair maka nasabah datang ke BMT kemudian tanda tangan (suami istri).<sup>28</sup>

---

<sup>27</sup> Observasi di KJKS BMT Walisongo

<sup>28</sup> Observasi di KJKS BMT Walisongo

## 5. Jenis angsuran yang digunakan untuk pembiayaan

### 1. Angsuran flat

Angsuran flat memakai akad BBA. Angsuran jenis ini bagi hasil dan angsuran pokok di bayarkan tetap setiap bulan sesuai dengan kesepakatan diawal. Berikut adalah contoh pembiayaan menggunakan jenis angsuran flat.<sup>29</sup>

Contoh:

Tuan andi mengajukan pembiayaan menggunakan jenis angsuran flat dengan besar pinjaman adalah Rp 3.000.000 selama 6 bulan. Dan nisbah bagi hasilnya 2%. Berapakah besar angsuran yang harus dibayar tuan andi setiap bulan?<sup>30</sup>

Jawab:

Pokok	: Rp 3.000.000 / 6 bulan = Rp 500.000
Margin	: Rp 3.000.000 X 2% = Rp 60.000
Total Angsuran	: Rp 500.000 + Rp 60.000 =Rp 560.000
Baki Debet	: sisa pokok – pokok

---

<sup>29</sup> Observasi di KJKS BMT Walisongo

<sup>30</sup> Latihan soal saat magang tanggal 22 Januari 2018

No	Tanggal Angs.	Tgl Bayar	CR	Total Angs.	Porsi		Out Stand ing	Baki Debet
					Pokok	Margin		
1.	10- Mei-18		50.000	560.000	500.000	60.000		
2.	10-Juni-18		50.000	560.000	500.000	60.000		
3.	10-Juli-18		50.000	560.000	500.000	60.000		
4.	10-Aug-18		50.000	560.000	500.000	60.000		
5.	10-Sep-18		50.000	560.000	500.000	60.000		
6.	10-Oct-18		50.000	560.000	500.000	60.000		
			300.000	3.360.000	3.000.000	360.000		

## 2. Angsuran musiman

Angsuran musiman memakai akad murabahah. Adapun pembiayaan menggunakan jenis angsuran ini setiap bulan hanya membayar bagi hasilnya saja disesuaikan dengan kesepakatan di awal dan pokok pinjaman di bayar pada saat jatuh tempo. Untuk lebih jelas lihat contoh berikut ini:<sup>31</sup>

Contoh:

Tuan rudi akan mengajukan pembiayaan menggunakan jenis angsuran musiman dengan jumlah pinjamannya sebesar Rp 2.500.000 selama 6 bulan nisbah 2% pada bulan ke-4 tuan rudi mengurangi pokok sebesar Rp 500.000. Berapakah

---

<sup>31</sup> Observasi di KJKS BMT Walisongo

angsuran yang akan di bayar tuan rudi? Dengan menggunakan angsuran musiman?<sup>32</sup>

Jawab:

Angsuran pokok	Baki debet	Bagi hasil
	2.500.000	50.000
	2.500.000	50.000
	2.500.000	50.000
500.000	2.000.000	10.000
	2.000.000	10.000
2.000.000	2.000.000	10.000

## 6. Penilaian kelayakan pembiayaan

Dalam menjalankan usaha pembiayaan, KJKS BMT Walisongo tetap berpedoman pada prinsip kehati-hatian yang ditandai adanya proses seleksi permohonan pembiayaan yang diajukan oleh calon nasabah debitur.<sup>33</sup>

Proses seleksi ini bertujuan untuk mengetahui tingkat kelayakan terhadap pembiayaan yang diajukan oleh calon nasabah debitur. Oleh karena itu, KJKS BMT Walisongo

---

<sup>32</sup> Latihan soal saat magang tanggal 31 Januari 2018

<sup>33</sup> Eprints. Walisongo.ac.id, sejarah BMT Walisongo, di unduh pada tanggal 26 Mei 2018 pukul 09:00 WIB

melakukan analisis 5C terhadap pembiayaan yang diajukan kepadanya.<sup>34</sup>

Analisis 5C tersebut memuat antara lain:

1. Character

Nasabah akan disurvei karakternya seperti apa, apakah dia pernah meminjam pembiayaan di lembaga keuangan lain dalam keadaan bermasalah atau tidak. Kemudian apakah dia sering terlambat dalam membayar hutang atau tidak. Untuk mensurvei bisa dengan mewawancarai tetangganya atau tetangga jauhnya minimal 3 orang.<sup>35</sup>

2. Capacity

Capacity dilihat dari kemampuan bayar nasabah. Untuk mensurveynya akan dimintai slip gaji per bulan nasabah. Dari slip gaji itu akan dikurangi dengan kebutuhan nasabah seperti kebutuhan anak, pendidikan, perlengkapan, biaya hidup sebulan, dan lain-lain. Kemampuan bayar nasabah juga sangat berpengaruh dalam pencairan pembiayaan.<sup>36</sup>

---

<sup>34</sup> Eprints. Walisongo.ac.id, sejarah BMT Walisongo, di unduh pada tanggal 26 Mei 2018 pukul 09:25 WIB

<sup>35</sup> Hasil wawancara dari Manajer BMT Walisongo Drs Nuryanto pada tanggal 03 Februari 2018

<sup>36</sup> Hasil wawancara dari Manajer BMT Walisongo Drs Nuryanto pada tanggal 05 Februari 2018



### 3. Capital

Capital adalah kondisi kekayaan yang dimiliki nasabah. Hal ini dapat dilihat dari kondisi keuangan nasabah apakah dalam keadaan baik atau tidak. Dari kondisi itu bisa dinilai apakah layak calon nasabah tersebut diberi pembiayaan, dan berapa jumlah pembiayaan yang layak diberikan.<sup>37</sup>

### 4. Collateral

Collateral adalah jaminan yang diberikan calon nasabah. Jaminan ini mungkin bisa di sita apabila calon nasabah benar-benar tidak bis membayar kewajibannya. Jadi nilai dari jaminan harus lebih tinggi dari pembiayaan yang diberikan, agar bisa menghindari kerugian.<sup>38</sup>

### 5. Condition of economi

Dalam pencairan pembiayaan juga perlu pertimbangan kondisi calon nasabah. Misalnya terjadi krisis, bencana alam (gempap. tsunami, banjir, longsor) dll. Hal itu bisa menjadi pertimbangan nasabah untuk membayar kewajibannya.<sup>39</sup>

---

<sup>37</sup> Hasil wawancara dari Manajer BMT Walisongo Drs Nuryanto pada tanggal 05 Februari 2018

<sup>38</sup> Hasil wawancara dari Manajer BMT Walisongo Drs Nuryanto pada tanggal 05 Februari 2018

<sup>39</sup> Hasil wawancara dari Manajer BMT Walisongo Drs Nuryanto pada tanggal 05 Februari 2018

## 7. Pengawasan pembiayaan di KJKS BMT Walisongo

Calon nasabah yang lolos dalam seleksi 5C untuk kemudian memperoleh pembiayaan dari KJKS BMT Walisongo. Realisasi pembiayaan akan dilaksanakan setelah dilakukannya akad antara BMT dalam hal ini sebagai *shahibul maal* dengan nasabah sebagai *mudharib*. Kemudian untuk mengetahui apakah pembiayaan yang telah diberikan kepada nasabah debitur benar-benar digunakan dengan tepat sesuai perjanjian serta tidak untuk mengetahui kondisi usaha nasabah debitur secara berkala, maka KJKS BMT Walisongo melakukan upaya pengawasan setiap sebulan sekali. Pengawasan tersebut berupa silaturrahi/kunjungan langsung (*on the spot*) kepada nasabah debitur dengan melakukan wawancara sehingga BMT akan memperoleh data di lapangan sebagai bahan pertimbangan untuk rencana selanjutnya.<sup>40</sup>

Pengawasan pembiayaan di KJKS BMT Walisongo berupa silaturrahi/kunjungan langsung (*on the spot*) dikerjakan oleh bagian *Marketing Officer* (MO) dan hasil kunjungan *on the spot* tersebut diserahkan kepada bagian *Account Officer* (AO) untuk dianalisis lebih lanjut dan dilakukan pembinaan kepada nasabah debitur apabila diperlukan. Upaya pembinaan ini

---

<sup>40</sup> Eprints, Walisongo.ac.id, sejarah BMT Walisongo, di unduh pada tanggal 26 Mei 2018, pukul 10:00 WIB

ditujukan kepada para nasabah yang memiliki permasalahan dalam menjalankan usahanya. Permasalahan yang dihadapi oleh nasabahdebitur biasanya diketahui melalui proses *sharing* saat wawancara, dan pencarian solusi dikerjakan secara bersama antara KJKS BMT Walisongo dengan nasabah debitur.<sup>41</sup>

## 8. Pembiayaan bermasalah

Pembiayaan bermasalah merupakan suatu resiko yang mungkin dialami oleh LKS dalam hal ini BMT pada proses penyaluran dana yang telah dilakukan dan dalam pelaksanaan pembayaran pembiayaan oleh nasabah itu terjadi hal-hal seperti kurang lancar.<sup>42</sup>

### a. Pembiayaan Tidak Lancar

1. Tidak mengangsur sebanyak 2 kali angsuran berturut-turut.
2. Jumlah pembayaran tidak sesuai dengan besar angsuran<sup>43</sup>.

---

<sup>41</sup> Eprints, Walisongo.ac.id, sejarah BMT Walisongo, di unduh pada tanggal 26 Mei 2018, pukul 10:25 WIB

<sup>42</sup> Eprints, Walisongo.ac.id, sejarah BMT Walisongo, di unduh pada tanggal 26 Mei 2018, pukul 11:00 WIB

<sup>43</sup> Eprints, Walisongo.ac.id, sejarah BMT Walisongo, di unduh pada tanggal 26 Mei 2018, pukul 12:00 WIB

- b. Pembiayaan macet
  - 1. Setelah jatuh tempo 3 bulan.
  - 2. Nasabah pailit (bangkrut) maksimal 3 bulan.
  - 3. Nasabah meninggal dunia dan ahli waris sanggup melanjutkan dan atau melunasi pembiayaan maksimal 1 tahun.<sup>44</sup>
- c. Pembiayaan tidak tertagih
  - 1. Meninggal dunia ahli waris sanggup melanjutkan atau melunasi pembiayaan.
  - 2. Pembiayaan macet 24 bulan setelah jatuh tempo.
  - 3. Bangkrut/pailit karena bencana alam, yang secara teknis tidak bisa diantisipasi.
  - 4. Setelah melalui 2 kali pembaharuan akad kredit.<sup>45</sup>

## 9. Kebijakan dan penyelesaian pembiayaan

Terjadinya pembiayaan bermasalah merupakan indicator penentu kinerja LKS. Oleh karena itu diperlukan penyelesaian yang cepat, tepat, akurat dan memerlukan tindakan penyelamatan serta penyelesaian dengan segera. KJKS BMT Walisongo dalam upaya menyelesaikan pembiayaan bermasalah tergantung pada kondisi bermasalah itu sendiri. Dan hasil wawancara dengan

---

<sup>44</sup> Eprints, Walisongo.ac.id, sejarah BMT Walisongo, di unduh pada tanggal 26 Mei 2018, pukul 12:35 WIB

<sup>45</sup> Eprints, Walisongo.ac.id, sejarah BMT Walisongo, di unduh pada tanggal 26 Mei 2018, pukul 13:00 WIB

bapak Nuryanto selaku manajer BMT Walisongo, beliau mengatakan bahwa selama tahun 2015-2018 ini terdapat beberapa pengajuan pembiayaan yang diajukan oleh para calon nasabah. akan tetapi tidak semua pengajuan itu direalisasikan pembiayaannya oleh KJKS BMT Walisongo, hal itu dikarenakan proses penyeleksian secara selektif yang dilakukan pihak BMT kepada para nasabahnya. Proses analisa yang dilakukan ini sangat penting karena untuk mengetahui apakah calon nasabah layak atau tidaknya untuk menerima modal dari BMT Walisongo. Hal ini dilakukan guna menghindari adanya pembiayaan murabahah.<sup>46</sup>

Tetapi sependai apapun pihak analis BMT menganalisis setiap calon nasabah yang mengajukan permohonan pembiayaan. Kemungkinan terjadinya pembiayaan yang bermasalah itu tidak dapat dihindari. Oleh karena itu pihak BMT Walisongo tidak menetapkan denda kepada para nasabah yang telat pembiayaannya hal itu untuk meringankan beban nasabah bilaada pembayaran angsuran yang terlambat setiap bulannya.<sup>47</sup>

---

<sup>46</sup> Eprints, Walisongo.ac.id, sejarah BMT Walisongo, di unduh pada tanggal 26 Mei 2018, pukul 14:00 WIB

<sup>47</sup> Eprints, Walisongo.ac.id, sejarah BMT Walisongo, di unduh pada tanggal 26 Mei 2018, pukul 15:00 WIB

Akan tetapi bila terjadi pembiayaan bermasalah, pihak BMT Walisongo mengambil langkah-langkah selanjutnya dengan:

- a. Memberikan peringatan kepada nasabah melalui surat peringatan yakni SP 1, SP 2 dan SP 3.
- b. Apabila peringatan diabaikan, maka pihak BMT Walisongo akan melakukan panggilan kepada nasabah yang mengalami pembiayaan bermasalah guna membicarakan kelanjutan pembiayaan tersebut nasabah, guna mengetahui penyebab dan mencari solusi bagaimana cara menyelesaikan pembiayaan tersebut, supaya menemukan titik temu agar tidak ada pihak yang merasa dirugikan.<sup>48</sup>

Apabila upaya tersebut tidak juga diindahkan oleh nasabah untu menyelesaikan pembiayaannya maka pihak BMT Walisongo mengambil langkah-langkah sebagai berikut:

a) *Rescheduling* (Penjadwalan kembali)

Yaitu perubahan syarat pembiayaan yang hanya menyangkut jadwal pembayaran atau jangka waktu termasuk masa tenggang, baik yang meliputi perubahan besarnya atau tidaknya angsuran. Secara khusus *Rescheduling* bertujuan untuk agar nasabah dapat menyusun dana langsung secara lebih pasti, memastikan pembayaran yang lebih tepat, dan

---

48

memungkinkan nasabah untuk mengatur pembayaran kepada pihak lain selain kepada KJKS BMT Walisongo.

b) *Reconditioning* (persyaratan kembali)

Yaitu perubahan sebagian atau seluruh syarat-syarat pembiayaan yang tidak terbatas pada perubahan jadwal penundaan pembayaran bagi hasil dan memperkecil bagi hasil. Hal tersebut dilakukan karena pihak KJKS BMT Walisongo menilai bahwa *mudharib* benar-benar mengalami kesulitan keuangan. Namun pihak BMT tidak membebaskan nisbah bagi hasil kepada nasabah, nasabah tetap dibebankan membayar bagi hasil tetapi jumlahnya diperkecil. Karena BMT sendiri memiliki tanggungan untuk membayar gaji karyawannya serta membayar biaya operasional misalnya biaya telepon, biaya air dan listrik. Pada dasarnya setiap lembaga keuangan didirikan ingin memperoleh penghasilan atas usahanya tersebut. Upaya penyelamatan pembiayaan dengan *Reconditioning* ini bertujuan untuk menyesuaikan kemampuan membayar *mudharib* dengan kondisi yang terjangkau oleh si *mudharib*.

c. *Liquiditas*

Yaitu pihak KJKS BMT Walisongo menyita barang jaminan milik nasabah karena nasabah memiliki kelalaian dalam mengembalikan pembiayaan yang dipinjamnya. Sebelum barang jaminan disita KJKS BMT Walisongo

memberikan kesempatan kembali kepada *mudharib* untuk melunasi pembiayaan melalui kegiatan lain. Barang jaminan yang dijadikan sebagai jaminan pembiayaan tersebut telah diikat secara formal melalui notaries, dan apabila terjadi pelelangan barang sudah atas kesepakatan nasabah. Apabila hasil pelelangan barang jaminan tersebut masih ada sisa dana setelah untuk menutupi pinjaman, maka sisanya akan dikembalikan sepenuhnya kepada *mudharib*. Namun sampai sekarang pihak KJKS BMT Walisongo belum pernah mengatasi pembiayaan bermasalah nasabah sampai dengan tahap *liquidation*.

Pada KJKS BMT Walisongo tidak menerapkan penanganan pembiayaan bermasalah dengan strategi *Restructuring* karena belum adanya dana yang digunakan untuk menerapkan stratefi tersebut. Karena biasanya proses *Restructuring* ini menggunakan pengalihan akad *Al Qard* dalam akad ini nasabah hanya mengembalikan pinjaman pokoknya saja tidak dikenakan bagi hasil dan tanpa mengharapkan imbalan tertentu, karena sifatnya tidak memberi kn keuntungan *financial* secara langsung. Dana yang diperoleh untuk *Restructuring* yaitu akad *Al Qard* adalah dari dana social atau ZIS (Zakat, Infaq, dan Sadaqah). Masyarakat disekitar KJKS BMT Walisongo belum ada



kesadaran untuk membayarkan ZIS melalui KJKS BMT Walisongo.

Sebagian besar pembiayaan bermasalah yang terjadi pada KJKS BMT Walisongo diselesaikan dengan system kekeluargaan dan dengan suatu system kerjasama. Metode kerjasama dalam menangani pembiayaan bermasalah diumpamakan dengan program *Rescheduling* dan *Reconditioning*. Dengan proses tersebut pembiayaan bermasalah yang terjadi pada KJKS BMT Walisongo sudah dapat teratasi.

## BAB IV

### PEMBAHASAN

#### 1. Mekanisme Pengajuan Pembiayaan

Secara umum pembiayaan Murabahah di BMT Walisongo dilakukan untuk pembelian secara pesanan dimana pada umumnya bank syariah tidak akan memesan ke pemasok sebelum ada pesanan dari calon pembeli dan kedua belah pihak sudah menyepakati tentang lama pembiayaan, besar keuntungan yang diambil penjual (BMT Walisongo), serta besarnya angsuran yang akan dibayar secara angsuran oleh nasabah. Kesepakatan harga jual dicantumkan dalam akad jual beli dan tidak bisa berubah menjadi lebih mahal selama berlakunya akad.

Adapun mekanisme pengajuan pembiayaan Murabahah di BMT Walisongo adalah sebagai berikut:

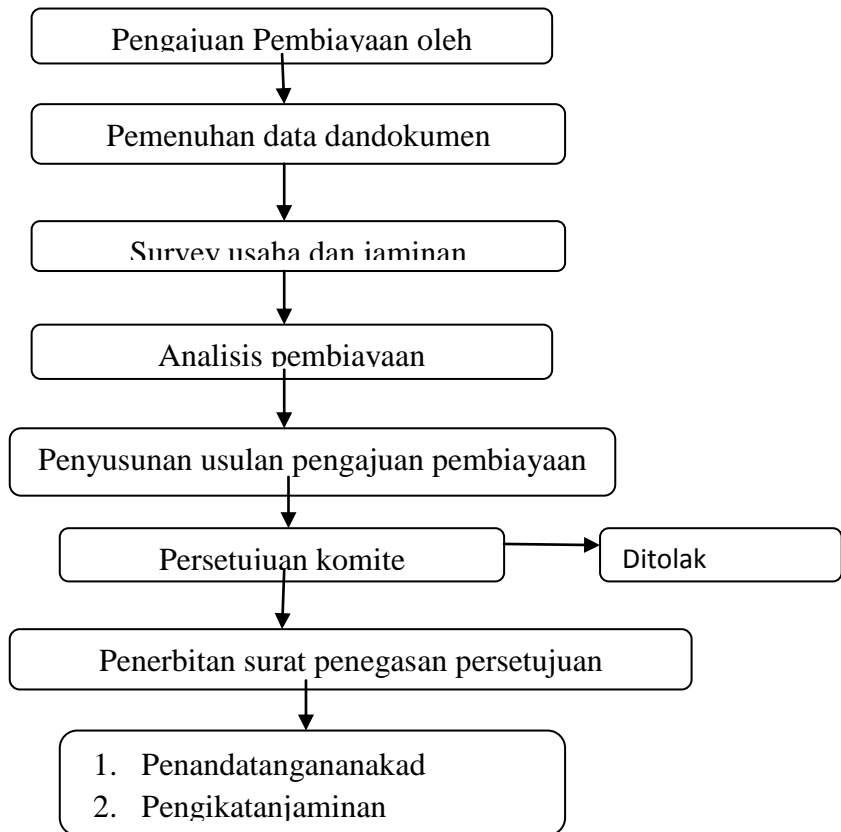
##### 1) Prosedur Pengajuan

- a. Nasabah datang mengajukan surat permohonan pembiayaan kepada BMT Walisongo Semarang yang akan diterima *Costomer Service* atau *Account Officer*. Dengan menyerahkan fotocopy identitas KTP, KK, Akta Buku Nikah, Rekening Listrik, Telepon, serta fotocopy barang jaminan

yang akan di jaminkan dan dilampirkan foto suami istri 1 lembar.

- b. Petugas akan melakukan wawancara terlebih dahulu untuk mengetahui apakah pembiayaan yang akan dibutuhkan untuk barang produktif atau konsumtif.
- c. Pihak BMT Walisongo Semarang yang diwakili *Account Officer* melakukan survey dan wawancara kelapangan, mengecek keadaan sebenarnya nasabah, mengecek secara fisik agunan nasabah kemudian membuat laporan survey serta menganalisa pembiayaan yang diajukan oleh nasabah.
- d. *Account Office* menyerahkan laporan survey tersebut kepada komite, serta melakukan rapat dengan komite untuk menganalisa kelayakan nasabah dan jaminannya.
- e. Setelah ada keputusan untuk menyetujui pembiayaan nasabah, *Account Office* meminta nasabah untuk melengkapi dokumen perjanjian pembiayaan, surat pengikatan jaminan, persetujuan suami istri, kemudian dituangkan dalam surat perjanjian, jika telah disepakati dilakukan akad pembiayaan murabahah. Bank menyerahkan dana talangan kepada nasabah, Administrasi pembiayaan melakukan pemeriksaan atas kelengkapan dokumen nasabah yang diperlukan.
- f. Terjadi akad perjanjian pembiayaan antara nasabah dengan BMT Walisongo Semarang.

- g. Pencairan dan pembiayaan yang dilakukan oleh *Teller* yang diambil oleh nasabah.
  - h. Mulai aktifnya akad pembiayaan murabahah.
- 2) Alur Pembiayaan Umum yang Diterapkan di BMT Walisongo Semarang



Keterangan:

- a. Calon nasabah datang untuk menunjukkan pembiayaan di BMT Walisongo Semarang
- b. Calon nasabah mengisi formulir serta menyerahkan data-data yang dibutuhkan oleh pihak bank.
- c. Kemudian pihak bank menyurvei usaha yang dimiliki oleh calon nasabah.
- d. Admin pembiayaan menganalisis pembiayaan yang diajukan oleh calon nasabah.
- e. Setelah dianalisis oleh admin pembiayaan menyusun usulan pengajuan pembiayaan yang diserahkan kepada Manager BMT Walisongo Semarang.
- f. Pimpinan menyetujui dan memutuskan pembiayaan yang diberikan sebatas maksimum dan selebihnya atas persetujuan direksi dan komite.
- g. Jika pengajuan tidak akan disetujui maka akan ditolak.
- h. Jika pengajuan pembiayaan akan disetujui oleh pihak bank, maka bank akan menerbitkan SP3 dan membuat akad pembiayaan.
- i. Kemudian calon nasabah menandatangani akad, pengikatan jaminan dan dilakukan pencairan pembiayaan.

## 2. Prinsip Penilaian Pembiayaan

Hak BMT Walisongo Semarang untuk memutuskan apakah pembiayaan yang akan diajukan tersebut layak direalisasi atau tidak. Dan mengenai agunan yang diberikan kepada pihak BMT Walisongo Semarang hanya untuk mengantisipasi apabila nantinya pembiayaan yang diberikan tersebut terjadi kemacetan. Adapun prinsip-prinsip penilaian di BMT Walisongo Semarang dilakukan dengan analisis 5C, yaitu sebagai berikut:

### a. *Character*

Sifat atau calon nasabah, tujuannya adalah untuk memberikan kepercayaan kepada bank bahwa sifat atau watak calon nasabah dimaksud dapat dipercaya. Karakter merupakan factor utama yang mempengaruhi perilaku seseorang. Penilaiannya ini sangat penting bagi BMT Walisongo Semarang dapat mengetahui sifat-sifat pribadi, cara hidup, kelakuan sehari-hari dan keadaan keluarga calon nasabah.

### b. *Capacity*

Kemampuan yang dimiliki calon nasabah dalam membayar kewajiban dihubungkan dengan kemampuan nasabah dalam mengelola bisnisnya untuk memperoleh hasil laba atau menghasilkan output produk. Hal ini yang di analisis oleh BMT Walisongo Semarang untuk mengetahui dalam kemampuan nasabah adalah pengalaman dalam menggerakkan usaha,

pengalaman-pengalaman dalam mengelola usaha serta factor persaingan usaha yang dijalani serta kemampuan nasabah dalam menghasilkan output produk.

c. *Capital*

Besarnya modal yang diperlukan oleh nasabah atas rencana yang akan dibiayai bank. Dengan mengetahui besar modal yang dibutuhkan maka penyaluran dana pembiayaan akan sesuai dengan modal yang diinginkan oleh nasabah sehingga calon nasabah atas rencana yang akan dibiayai BMT Walisongo Semarang.

d. *Condition*

Merupakan penilaian kondisi ekonomi sekarang dan prediksi akan datang sesuai sector atau sub sector usaha masing-masing penilaian kondisi BMT Walisongo Semarang merupakan bagian terpenting dalam menganalisa calon nasabah, karena kita dapat mengetahui tingkat keuntungan yang diraih nasabah dan prospek kedepan dari usaha yang akan dibiayai.

e. *Collateral*

Jaminan yang diberikan calon nasabah kepada BMT Walisongo Semarang sebagai perwujudan dari i'tikad baik nasabah untuk mempertanggungjawaban dan yang diterimanya. Nilai jaminan hendaknya melebihi jumlah pembiayaan yang akan diberikan, juga harus diteliti secara cermat. Bagi BMT Walisongo Semarang penilaian ini bertujuan untuk diharapkan bagi nasabah mau

mengembalikan dana yang dipinjam sehingga tidak ada unsure melanggar dalam akad, dan keberadaan jaminan diharapkan bisa mencegah terjadinya pembiayaan bermasalah (kreditmacet).

#### Analisi Mekanisme Pengajuan Pembiayaan dan Prinsip Penilaian Pembiayaan Murabahah di KJKS BMT Walisongo Semarang

Pada dasarnya teknis murabahah dalam teori-teori perbankan syariah tidak sepenuhnya sama dengan keadaan sebenarnya dilembaga keuangan syariah. Misalnya pada KJKS BMT Walisongo Semarang, hal ini dikarenakan ada metode atau cara-cara tersendiri yang diterapkannya agar dapat mempermudah jalan operasionalnya. Teknik murabahah yang ada dalam teori-teori perbankan syariah menunjukkan dimana pihak bank dan nasabah secara langsung bertemu dan keduanya melakukan negoisasi terlebih dahulu dan sampai akhirnya terjadi akad. Setelah itu pihak bank membelikan barang yang diinginkan atau dibutuhkan oleh nasabah, sesuai dengan kriteria nasabah yang dibutuhkan. Berbeda dengan KJKS BMT Walisongo Semarang calon nasabah datang ke kantor BMT Walisongo Semarang untuk melengkapi syarat-syarat yang dibutuhkan dalam pembiayaan dan selanjutnya akan dilakukan penyurveyan calon nasabah dating kembali untuk menandatangani surat akad dan pencairan.

Menurut penulis perbedaan antara teori dan praktik dibenarkan atau dibolehkan oleh islam, karena hal ini sudah



diatur dalam fatwa DSN (Dewan Syariah Nasional) Majelis Ulama Indonesia (Fatwa DSN No. 04/DSN-MUI/IV/2000). Dalam fatwa tersebut disebutkan bahwa salah satu alasan di halalkan atau dibolehkannya pembiayaan murabahah adalah karena masyarakat banyak yang membutuhkan atau memerlukan bantuan penyaluran dana dari bank syariah berdasarkan prinsip jual beli masyarakat juga memerlukan bantuan guna melangsungkan dan meningkatkan kesejahteraan di berbagai kegiatan, maka bank syariah perlu fasilitas pembiayaan murabahah bagi yang memerlukannya.

Dalam penilaian pembiayaan di KJKS BMT Walisongo Semarang sudah mencakup berbagai sisi nasabah diantaranya: *Character* (sifatatauwatak), BMT Walisongo Semarang dapat mengetahui sifat-sifat pribadi, cara hidup, kelakuan sehari-hari dan keadaan keluarga calon nasabah. *Capacity* (kemampuan) BMT Walisongo Semarang dapat mengetahui kemampuan calon nasabahnya meliputi pengalaman-pengalaman dalam pengelolaan usaha, serta factor persaingan usaha yang dijalani serta kemampuan nasabah dalam menghasilkan output produk, *Capital* (modal) untuk mengetahui sumber-sumber pendapatan yang dimiliki calon nasabah atas rencana yang akan dibiayai BMT Walisongo Semarang. *Condition* (kondisi) BMT Walisongo Semarang dapat mengetahui tingkat keuntungan yang diraih nasabah dalam prospek kedepan dari usaha yang akan dibiayai.

*Collateral* (agunan) bagi BMT Walisongo Semarang penilaian ini bertujuan diharapkan nasabah mau mengembalikan dana yang dipinjamkan sehingga tidak ada unsure melanggar dalam akad, dan keberadaan jaminan bisa mencegah terjadinya pembiayaan bermasalah (kredit macet).

Menurut penulis apa yang telah dilakukan oleh BMT Walisongo Semarang dalam prinsip penilaian pembiayaan ini belum sesuai dengan aturan-aturan yang berlaku dalam ketentuan fatwa DSN, dalam melaksanakan pembiayaan yang sebenarnya, dan seperti halnya penilaian sikap atau watak, kemampuan, agunan yang dijamin, dan harga jual atau pasaran agunan tersebut.

## BAB V

### PENUTUP

#### A. Kesimpulan

Setelah penulisan menguraikan dalam pembahasan-pembahasan tersebut diatas mengenai mekanisme pembiayaan akad murabahah di BMT Walisongo Semarang, maka dapat penulis simpulkan hal-hal sebagai berikut:

Mekanisme pengajuan pembiayaan murabahah dan prinsip penilaian dalam pembiayaan murabahah di BMT Walisongo Semarang, peminat/nasabah yang ingin melakukan /mengajukan pembiayaan harus mengikuti prosedur yang sudah diterapkan oleh BMT Walisongo Semarang.

Nasabah datang mengajukan surat permohonan pembiayaan kepada BMT Walisongo Semarang yang akan diterima oleh *costomer servise* atau *account officer*. Dengan menyertakan fotocopy identitas KTP suami istri, kartu keluarga, akta nikah, rekening listrik, telepon, beserta fotocopy kepemilikan barang jaminan yang dijaminkan, dan melampirkan foto suami istri 1 lembar. Petugas akan melakukan wawancara terlebih dahulu untuk mengetahui apakah pembiayaan yang dibutuhkan untuk barang konsumtif atau produktif. Nasabah harus mau dianalisis/disurvey supaya menyakinkan pihak BMT Walisongo Semarang layak atau tidaknya nasabah diberi pembiayaan. Prinsip penilaian pembiayaan yang dilakukan BMT Walisnggo Semarang

adalah menggunakan prinsip penilaian 5C (*character, capacity, capital, conditional, dan collateral*).

## **B. Saran**

Berdasarkan hasil penulisan Tugas Akhir ini, dengan adanya beberapa uraian di atas, maka penulis mengajukan saran atau rekomendasi untuk pihak BMT Waliosngo Semarang, untuk menjadi bahan pertimbangan yaitu sebagai berikut:

1. Dalam memberikan pembiayaan murabahah sebaiknya tidak mengutakan pada pengusaha menengah ke atas yang lebih membutuhkan dari pada pengusaha sector UKM mikro ke bawah dan keduanya harus mendapatkan perhatian yang sama.
2. BMT Walisongo Semarang perlu memerhatikan kepuasan nasabahnya, baik nasabah debitur maupun nasabah kreditur. Perlu diketahui kepuasan nasabah begitu sangat penting untuk menjaga loyalitas yang dimiliki oleh nasabah yaitu dengan memberikan kotak saran dalam pelayanan, sehingga nasabah tidak akan pindah tangan ke bank lain atau lembaga keuangan syariah lain. Mengingat persaingan di dunia perbankan yang begitu semakin ketat.

## **C. Penutup**

Dengan rasa syukur kepada Allah SWT yang seikhlas-ikhlasnya serta ucapkan Alhamdulillah atas segala petunjuk dari

Allah SWT, penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir ini yang bentuknya sederhana sesuai dengan kemampuan yang penulis miliki. Apa yang penulis uraikan di dalam Tugas Akhir ini merupakan bagian dari ilmu Allah SWT yang Maha Mengetahui, oleh karena itu semuanya penulis sandarkan kepada-Nya.

Penulis menyadari, sekalipun telah mencurahkan segala usaha dan kemampuan dalam penyusunan Tugas Akhir ini, namun masih banyak kekurangan, untuk itu penulis mengharapkan saran dan kritikan dari pembaca guna perbaikan selanjutnya.

Semoga Tugas Akhir ini dapat diterima, bermanfaat bagi pembaca dan penulis, untuk memenuhi dan melengkapi syarat-syarat gelar Ahli Madya Perbankan Syariah. Dan sebagai penutup semoga Tugas Akhir ini dapat menambah khasanah keilmuan dan memberikan manfaat bagi semua. Amin.

## DAFTAR PUSTAKA

Heri Sudarsono. *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah*  
Yogyakarta: Ekonisia. 2013

Dr. A. Wangsawidjaja Z., S.H., M.H. *Pembiayaan Bank*  
*Syariah* Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama. 2012

Prof. Dr. Faturrahman Djamil, M.A. *Penerapan Hukum*  
*Perjanjian dalam Transaksi di Lembaga Keuangan Syariah*  
Jakarta: Sinar Grafika, 2013

Hendar S. E., Si. *Manajemen Perusahaan Koperasi*, Jakarta :  
Erlangga, 2010, hlm 10

Profil BMT Walisongo

Syafi'i Antoni Muhammad *Bank Syariah dan Teori dan*  
*Praktek*, Jakarta: Gema Insani, 2001

Husein Umar *Research Methods Infinance*, Jakarta: PT  
Gramedis Pustaka Utama, 2002

Muhammad Nadrattuzaman *Produk Keuangan Islam di*  
*Malaysia*, Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2013

QS. An-Nisa' (4) : 29

QS. Al-Baqarah (2) : 280

HR. Al-Baihaqidan Ibnu Malik, serta dinilai shahih oleh Ibnu Hibban

Nisa' I, Abu Dawud, Ibnu Majah, dan Ahmad

Dr. Muhammad,. M.Ag *Modal Alad Pembiayaan di Bank Syariah (Panduan Teknis Pembuatan Aka/perjanjian Pembiayaan pada Bank Syariah)*, Yogyakarta: UII Press 2009

Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, Jakarta : Rajawali press, 2012

Eprints. Walisongo. Ac. Id, *Tentang Sejarah Berdirinya BMT Walisongo*

Buku rapat Anggota Tahunan, KJKS BMT Walisongo Mijen Semarang

Observasi di KJKS BMT Walisongo

Wawancara Manajer KJKS BMT Walisongo Drs Nuryanto

Brosur BMT Walisongo

Latihan soal saat magang



## LEMBAGA KEUANGAN SYARIAH WALISONGO SEMARANG

Ruko Mijen Makmur Blok B-5 J. Sekeloa No. 2 Mijen Semarang, Telp. (024) 70206137

### SURAT KETERANGAN NO 0010/ KJKS- BMT WS /VI/2018

Assalamu'alaikum, wr,wb

Yang bertandatangan di bawah ini, saya :

Nama : Drs. Nuryanto  
Jabatan : Manager

Selaku Manager KJKS BMT WALISONGO menerangkan bahwa :

Nama : FITRI ZAHIROH MAHFUDOH  
Jurusan : D III Perbankan Syariah  
NIM : 1505015098

Bahwa yang bersangkutan di atas mahasiswa D III Perbankan Syariah yang telah mengikuti magang dan riset pada tanggal 15 Februari 2018 sampai dengan 15 Maret 2018 serta telah mengikuti bimbingan dari KJKS BMT Walisongo Mijen Semarang dan Dosen pembimbing.

Surat ini dibuat dan diberikan kepada pihak yang bersangkutan digunakan tanda bukti bimbingan.

Demikian surat keterangan ini dibuat dengan sebenar-benarnya dan untuk digunakan sebagaimana mestinya.

Wassalamu'alaikum, wr,wb

Dosen Pembimbing

H. Ade Yusuf Mujaddid, M. Ag.  
10670119 199803 1 002

Semarang, 26 Juli 2018  
KJKS BMT Walisongo Semarang

**Drs. Nuryanto**  
Manager

KOPERASI SYARIAH PELAAJ & POKOKSIKAM DISKON  
**BMT WALISONGO**  
SEMARANG







PERSETUJUAN PEMBIAYAAN			
Nama Nasabah dan Lokasi		Tanggal :	<input type="checkbox"/> Proposal Baru / Tambahan
		Nomor :	<input type="checkbox"/> Review :
KETERANGAN PEMBIAYAAN		J U M L A H	
		PENGALUAN	REALISASI
AKAD ANGSURAN : WAKTU :			
Total Pembiayaan			
Disajikan	Persetujuan Komite Pembiayaan		
Tanda Tangan	Tanda Tangan	Tanda Tangan	Tanda Tangan
Teller	Manager	Pengurus	

KOPERASI JASA KEUANGAN SYARIAH BMT WALISONGO SEMARANG		
TELAH TERIMA DARI :		NOMOR :
TERBILANG :		TANGGAL :
BUKTI PENERIMAAN KAS		
NO.	KETERANGAN	JUMLAH (Rp.)
JUMLAH		
DISETUIJI	YANG MENERIMA	YANG MENYERAHKAN
( )	( )	( )



## TANDA TERIMA DAN PENGAMBILAN JAMINAN

[illegible]

## SLIP ANGSURAN

Targget : \_\_\_\_\_



Math 101:  -  3020  -

Nama :		Alamat :		
MAJAD	SETORAN	JUMLAH	KETERANGAN	
<input type="checkbox"/> MDA	<input type="checkbox"/> Angsuran Pokok	Rp.		
<input type="checkbox"/> SBA	<input type="checkbox"/> Cadangan Risiko	Rp.		
<input type="checkbox"/> GH	<input type="checkbox"/> Bagi Hasil / Make Up	Rp.		
		JUMLAH	Rp.	

TERLAMPAK :

**Pharmaceuticals**

Fashion.

Perigee:

No. Permohonan

Kepada Yth.  
Pengurus KJKS BMT Walisongo  
Di  
Tempat

*Assalamu'alaikum Wr. Wb.*

Bersama ini, saya :

Nama : .....  
Tempat / Tgl Lahir : .....  
No. Identitas (KTP/SIM) : .....  
Pekerjaan : .....  
No. Telp/ HP : .....  
Alamat : .....  
: .....

Dengan ini kami mengajukan permohonan menjadi Anggota KJKS BMT WALISONGO Semarang, selanjutnya saya bersedia dan mentaati semua ketentuan yang berlaku di KJKS BMT WALISONGO Semarang.

Demikian permohonan ini disampaikan, atas diterimanya terima kasih.

*Wassalamu'alaikum Wr. Wb*

Semarang, .....  
Pemohon

(.....)

Tidicap jempol nama terang

Di Bukakan ke Daftar Anggota Nomor  .....	Disahkan menjadi Anggota Tgl..... Oleh Pengurus  (.....) Jabatan.....
--	--

**BMT WALISONGO SEMARANG**RUMAH KUNYU KAWASAN KOTA B-1 JL. RAJATI NO. 4 WILUR  
SEMARANG TELP. 021 7088137**LEMBAR PERMOHONAN PEMBIAYAAN****PSY KE 1****DATA PEMOHON**

1. Nama Suami : .....  
 2. Tmp Tgl Ih : .....  
 3. Pekerjaan Pokok : .....  
 4. Alamat Pekerjaan : .....  
 5. Alamat Rumah : .....  
 6. No. Telp./Hp/ Fax : .....

1. Nama Istri : .....  
 2. Tmp Tgl Ih : .....  
 3. Pekerjaan Pokok : .....  
 4. Alamat Pekerjaan : .....  
 5. Alamat Rumah : .....  
 6. No. Telp./Hp/ Fax : .....

**DATA PERMOHONAN PEMBIAYAAN**

1. Modal yang dimohonkan : Rp. ....  
 2. Jangka Waktu/ Cara Bayar : ..... Bulan, Minggu/ 2 Minggu/ Bulanan/ Sekali  
 3. Jaminan yang digunakan : Sertifikat SHM / ..... BPKB  
 4. Penggunaan dana untuk :  
 1. Modal kerja .....  
 2. Investasi .....  
 3. ....  
 5. Jml Pinjaman yang Laku : Rp. .... No. Rek. Pby laku .....

**DATA USAHA YANG BERJALAN****1. BULAN LALU**

1. Jenis Usaha Toko/ Dagang : .....  
 - Omset Per Bln : Rp. ....  
 - Pendapatan Kotor : Rp. ....  
 - Biaya Operasional : Rp. ....  
 - Netto : Rp. ....

**MUSIM MT I (rendezvous) 6 bln**

2. Jenis Usaha Pertanian : .....  
 - Jumlah Garapan : ..... Bahu/ Ha  
 - Hasil Tanaman : ..... Kg/ Ton  
 - Harga Jual : .....  
 - Biaya Operasional : Rp. ....  
 - Hasil Bersih : Rp. ....

**1. BULAN LALU**

3. Pegawai : PNS/ SWASTA .....  
 - Gaji Pokok : Rp. ....  
 - Tunjangan : Rp. ....  
 - Lain-lain : Rp. ....  
 Total Gaji yg diterima per bln Rp. ....

Total Rate-rata Pendapatan Bruto Klg. 1 Bulan Lalu Rp. ....

**2. BULAN LALU**

1. Jenis Usaha Toko/ Dagang : .....  
 - Omset Per Bln : Rp. ....  
 - Pendapatan Kotor : Rp. ....  
 - Biaya Operasional : Rp. ....  
 - Netto : Rp. ....

**MUSIM MT II (produksi) 6 bln**

2. Jenis Usaha Pertanian : .....  
 - Jumlah Garapan : ..... Bahu/ Ha  
 - Hasil Tanaman : ..... Kg/ Ton  
 - Harga Jual : Rp. ....  
 - Biaya Operasional : Rp. ....  
 - Hasil Bersih : Rp. ....

**2. BULAN LALU**

3. Pegawai : PNS/ SWASTA .....  
 - Gaji Pokok : Rp. ....  
 - Tunjangan : Rp. ....  
 - Lain-lain : Rp. ....  
 Total Gaji yg diterima per bln Rp. ....

Total Rate-rata Pendapatan Bruto Klg. 2-6 Bulan Lalu Rp. ....

**DATA KELUARGA**

1. Jml tanggungan dlm klg : ..... Orang  
 2. Jml Anak : ..... Orang  
 - Balita : .....  
 - TK : .....  
 - SD : .....  
 - SMP : .....  
 - SMA : .....  
 - PT : .....  
 - Orang tua : .....  
 - Orang tua : .....

**BIAYA RUMAH TANGGA PER BULAN**

1. By Makanan Klg : Rp. ....  
 2. By Kesehatan : Rp. ....  
 3. By Pendidikan : Rp. ....  
 4. By Listrik : Rp. ....  
 5. By Telp : Rp. ....  
 6. By Pam/Air : Rp. ....  
 7. By Transportasi : Rp. ....  
 8. By Sosial/ Lainnya : Rp. ....  
 9. By Sunk/ Angas Lain : Rp. ....

Jumlah By : Rp. ....

**DATA ASSET**

1. Rumah : Milik Sendiri/ Kontrak/ Milik Keluarga Nilai Rp. ....  
 2. Tanah Pekonangan : M2/ Bahu/ Ha Rp. ....  
 3. Tanah Sawah : M2/ Bahu/ Ha Rp. ....  
 4. Mobil : Buah, Merk/ Th Rp. ....  
 5. Sepeda Motor : Buah, Merk/ Th Rp. ....

Demikianlah data ini saya sampaikan dengan sejujur-jujurnya

Perjanjian

Permohonan

20



**BMT WALISONGO SEMARANG**

WISNI NIKER WISNI'S BLVD R.L. JL. DAJO TO 1 SURAB  
SURABANG TELP. 031 7000000

Petugas Survey

Tempat Survey

Kelengkapan Data

Bertemu dengan

☐ Tempat Tinggal ☐ Lokasi Jaminan ☐ Tempat Usaha ☐ Lingkungan ☐ Lain  
☐ PC, KTP Suami Istri ☐ PC KK ☐ PC Jaminan ☐ Srt Peretujuan ☐ KTP Pemilik Jua ☐

data yang kurang

Hari/Tgl Survey :

Tst penterhan survey

Berdasarkan survey dan atas data permohonan Debitur, tbb :

1. Data pemohon ☐ Sesuai ☐ Tidak Sesuai  
Data perubahan  
2. Data Keharga & By KT ☐ Sesuai ☐ Tidak Sesuai  
Data Perubahan  
3. Data Asset ☐ Sesuai ☐ Tidak Sesuai  
Data Perubahan  
4. Data Usaha yang Berjalan ☐ Sesuai ☐ Tidak Sesuai  
Data Perubahan

**ANALISA USAHA**

Jenis Usaha yang akan dibayai  
Produk/Out Put yang akan dihasilkan  
Kapasitas Produk Perbulan/musim  
Pemasaran hasil produk ke wilayah  
Sistem pemasarannya  
Harga hasil Produk per Kg Rp  
Biaya Produksi Rp

Neto Rp  
Pendapatan Lainnya : dari  
Hasil per bulan Rp

Total Pendapatan Rp

Kebekuan Rumah Tangga dan Biaya Bank/Angsuran Lain Rp

Pendapatan Bersih Rp (Kemampuan angsur 60% Rp /Bln)

**TAKSASI JAMINAN**

Jenis Jaminan : ☐ Sertifikat ☐ BPKB  
Atas Nama : ☐ Milik Sendiri ☐ Keluarga ☐ Lembaga ☐ Orang Lain

<b>SERTIFIKAT</b>		<b>BPKB</b>	
SHM No : .....	Luas : ..... M2	No. POL : .....	No. BPKB : .....
Atas Nama : .....		No. RK : .....	No. MS : .....
Jenis Tanah : .....		Merk/Type : .....	
Lokasi Tanah : .....		Tahun Pembuatan : .....	
Batas Tanah : Utan : .....	Tanah : .....	Warna : .....	
Selatan : .....	Barat : .....	Atas Nama BPKB : .....	
Nilai harga SPPT per M2 : .....	Rp. ....	Alamat : .....	
Nilai harga pasaran per M2 : .....	Rp. ....	Harga saat ini : Rp. ....	
Harga jual Cepat saat ini : .....	Rp. ....	Harga Habis masa kontrak : Rp. ....	
Nilai Taksasi : .....	Rp. ....	Nilai Taksasi : Rp. ....	

**KESIMPULAN SURVEY**

- Karakter : .....  
- Kelayakan Usaha/Kemampuan Angsur : .....  
- Kelayakan Jaminan : .....  
- Direkomendasikan untuk dibayai Rp. ...., dg jangka waktu & Cara angsur .....  
- Nilai Bagi Hasil/MarkUp : ..... Atau setara ..... % Menurun/tetap  
- Catatan Lain : .....

Petugas Survey :

Menyetujui, Komite Tgl :

1. ....  
2. ....

1. AO Cabang .....  
2. Manager Cabang .....  
4. M Pemasaran .....  
5. General Manager .....

## **DAFTAR RIWAYAT HIDUP**

Nama : FITRI ZAHIROH MAHFUDOH  
Tempat Tanggal Laahir : Demak, 08 Pebruari 1997  
Jenis Kelamin : Perempuan  
Agama : Islam  
Alamat Asal : Ds. Kalitengah RT 04 RW 04 Kecamatan  
Mranggen Kabupaten Demak

### **Riwayat Hidup :**

1. SDN Kebon Agung 3 Kebonagung Demak (2003-2009)
2. MTs Futuhiyyah 2 Mranggen Demak (2009-2012)
3. MA Yasis At-Taqwa Paesan Grobogan(2012-2015)
4. Sejak tahun 2015 sampai dengan sekarang terdaftar sebagai mahasiswa Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Walisongo Semarang

Demikian riwayat hidup yang saya buat dengan sebenar-benarnya untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Semarang, 20 Juli 2018

Fitri Zahiroh Mahfudoh  
1505015098